

Styrelsehandling 11
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0562/23
2023-06-12
Handläggare: Ulf Östermark, Programledare

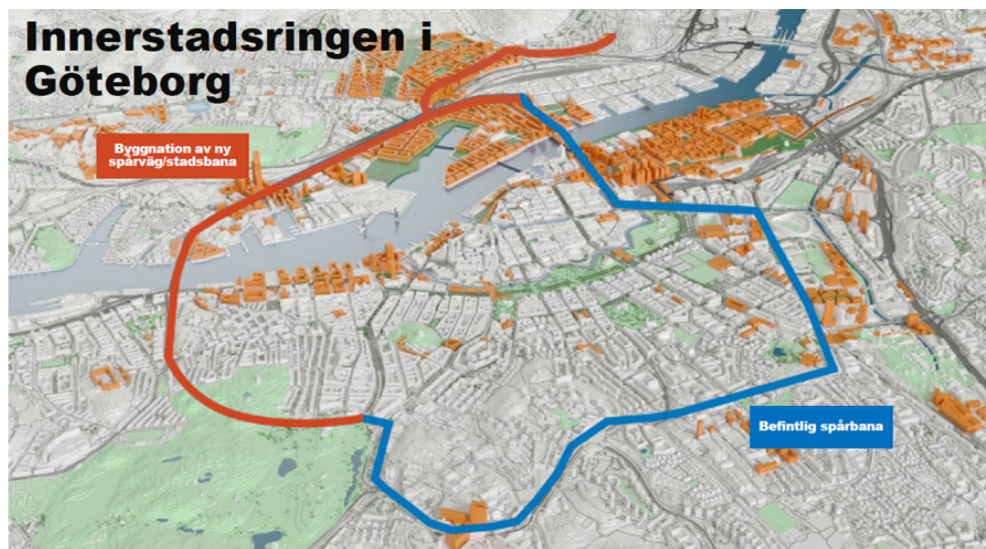
Informationsärende – intrångsersättning för Magasin E vid utbyggnad av spårväg och citybuss Frihamnen – Lindholmen

Sammanfattning

Under jubileumshelgen välkomnades allmänheten till en ceremoni första spadtaget för bygget av den nya spårvägen mellan Frihamnen och Lindholmen.

Den nya spårvägen mellan Frihamnen och Lindholmen kommer att kopplas ihop med befintliga spår på Hisingsbron. Det blir tre hållplatser längs sträckan: Frihamnen, Pumpgatan och Lindholmen, där spårvagnarna kommer att vända. Den nya spårvägen trafikerar därför mark och en byggnad – Magasin E – som bolaget äger.

Göteborgs Frihamns AB kommer att ersättas med cirka 12 mnkr för hyresintäktsbortfall för Magasin E. Spårvägen och citybussbanan i Frihamnen byggs på mark som tillhör bolaget, och kommer att övergå till allmän plats. Övriga vägar i Frihamnen byggs på bolagets mark genom tillfälliga servitutsavtal.



Den så kallade innerstadsringen. Den röda delen är till 50 % statligt finansierad, och regionen bidrar med 25%.

Olika dimensioner

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget kommer att ersättas med 12,25 mnkr från Exploateringsförvaltningen för utebliven hyresintäkt från byggnaden Magasin E.

Beträffande marken för spårvägsdragningen är vår nuvarande bild att Exploateringsförvaltningen kommer att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Frågan om ersättning kan då förhandlas av parterna, eller beslutas av lantmäteriet. Vid fastighetsförsäljning kommer ärendet att behandlas av styrelsen.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bidrar till mer hållbart resande genom att möjliggöra utbyggnad av kollektivtrafik och gång-/cykelbana, och på sikt till yteffektiv och resurssnål stadsutveckling.

Bedömning ur en social dimension

Bidrar på kort sikt till ökad tillgänglighet för stadens invånare till befintlig lekpark, bad, kyrka med mera. På längre sikt ökar tillgängligheten till den framväxande nya stadsdelen och omkringliggande delar av staden.

Samverkan

Någon samverkan med de fackliga organisationerna är inte aktuellt.

Expedieras

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

Bilagor

Inga bilagor.

Ärendet

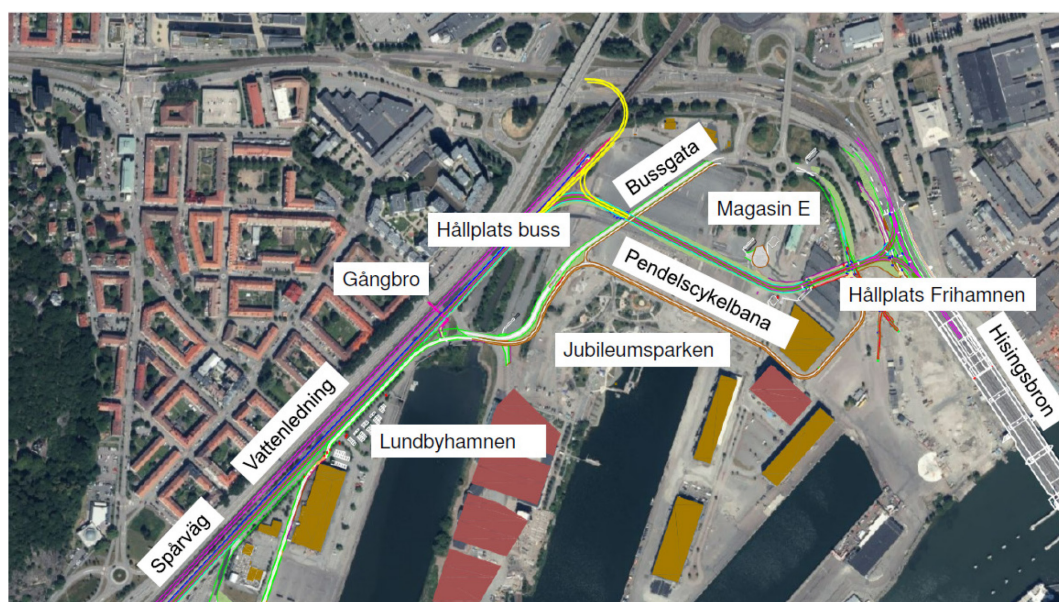
Magasin E kommer att lösas in av Exploateringsförvaltningen för att möjliggöra utbyggnad av spårväg Frihamnen–Lindholmen. Göteborgs Frihamns AB kommer att ersättas för intrånget eftersom det leder till bortfall av hyresintäkter.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Som en del av den så kallade Innerstadsringen i Sverigeförhandlingen kommer spårväg och citybuss att byggas ut på sträckan Frihamnen – Lindholmen.

En geografiskt lång och smal detaljplan utformad för spårvägen antogs i november 2022, och utbyggnaden av både spårväg och bussgata samt gång-/cykelbana kommer att starta innan Frihamnsområdet i övrigt hunnit planläggas. Spårvägen och citybussbanan byggs på mark som tillhör bolaget och kommer att övergå till allmän plats. Övriga vägar byggs på bolagets mark genom tillfälliga servitutsavtal.



Översikt Frihamnen.

Ärendets historik

- Ärendet har inte tidigare varit uppe som eget ärende för behandling i styrelsen. Däremot har styrelsen tidigare informerats om spårvägsdragningen.
- Ärendet har behandlats i ledningsgruppen 29 maj 2023.

Sammanhang

För att med de förutsättningar som råder innan Frihamnsområdet är detaljplanerat säkra markåtkomst för spårvägs- och bussprojektet har Exploateringsförvaltningen och bolaget arbetat med att ta fram fyra tillfälliga servitutsavtal för gator och gång/cykelbanor i området. Dessutom har ett samarbetsavtal mellan parterna arbetats fram, och i en överenskommelse om fastighetsreglering regleras ersättning för byggnaden och marken

till Magasin E, på fastigheten Lundbyvassen 736:168, orsakad av att spårvägsdragningen enligt detaljplanen går ”rakt igenom byggnaden”.

Vår nuvarande bild är att Exploateringsförvaltningen kommer att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten för marken till spårvägen, 13 892 kvm, som i enlighet med detaljplanen kommer att bli allmän plats. Ersättningen kan antingen förhandlas fram av parterna själva eller beslutas av lantmäteriet. I det fall parterna själva enas om en ersättningsnivå återkommer ärendet till styrelsen som beslutsärende.



Spårvägens dragning Frihamnen–Lindholmen.



Magasin E.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Exploateringsförvaltningen äger och driver spårvägs- och citybussprojektet Lindholmen – Frihamnen.

Göteborgs Frihamns AB kommer att ersättas med 12,25 mnkr från Exploateringsförvaltningen för Magasin E, och Exploateringsförvaltningen står för rivningen och återställande av marken runt byggnaden så att den ska kunna användas för parkeringsändmål. Bolaget kommer att få en utrangeringskostnad för Magasin E om cirka 2,8 mnkr.

Beträffande marken för spårvägen som ska bli allmän plats har bolaget enligt FBL och ExL rätt att kräva marknadsmässig ersättning för marken. Samtidigt har dialogen med Exploateringsförvaltningen sedan mer än ett år bedrivits med antagandet att marken skulle överlåtas till Exploateringsförvaltningen utan ersättning i enlighet med det så kallade ramexploateringsavtalet (Dnr 0993/13, 2017-11-02), men det är nu konstaterat att ramexploateringsavtalet inte kan tillämpas i detta fall då detaljplanen för spårvägen inte omfattar någon exploatering. Ersättningsfrågan kommer att hanteras i samband med fastighetsregleringen av allmän plats mark i detaljplanen.

Det är av stor ekonomisk, ekologisk och social vikt för staden att spårvägs- och citybussprojektet genomförs som planerat. Projektets budget uppgår i 2020-års prismet till 700 mnkr, varav staten står för 350 mnkr, regionen för 175 mnkr och staden för 175 mnkr (SLK Dnr 1698/20).

Tidplan

Ärendet är berett och granskat ur lantmäteri- och juridisk synvinkel.

Befintliga hyresgäster har sagts upp och tidplanen är att byggnaden ska vara förberedd för rivning from 1 okt 2023. Rivningen ingår i spårväg och citybussprojektets tidplan:

- Maj 2023. Tilldelning entreprenad.
- Q2, 2023. Avtal Älvstranden och Staden.
- Q3, 2023.. Byggstart.
- 2025/2. Trafikstart.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Rivningen av byggnad Magasin E väntas på sikt inverka positivt på såväl invånarnas som stadens ekonomiska situation, eftersom den möjliggör utbyggnad av kollektivtrafik och gång/cykelbanor. Det är dels kostnadseffektivt resande för invånarna, dels en värdehöjande investering för staden som i detta fall tack vare Sverigeförhandlingen till större delen finansieras av staten och regionen.

Ärendet bidrar också till att konkretisera ambitionerna att ”Stärka kärnan”, ”Hela staden” och ”Möta vattnet” i Vision Älvstaden, tack vare att den

- möjliggör anslutningar till frekvent och smidig kollektivtrafik och pendelcykelbana över Hisingsbron från Centralenområdet,
- tillgängliggör park-, bad-, byggnader och ytor i Frihamnen som omges och inramas av vatten samt
- knyter samman Frihamnsområdet med innovationsklustret på Lindholmen.

Ekologisk dimension

Ärendet bidrar på kort sikt till mer hållbart resande genom att möjliggöra utbyggnad av kollektivtrafik och gång/cykelbana, och på sikt till yteffektiv och resurssnål stadsutveckling.

Social dimension

Ärendet bidrar på kort sikt till ökad tillgänglighet för stadens invånare till befintlig lekpark, bad, kyrka, padelhall, eventområdet Bananpiren och övriga verksamheter. På sikt ökar tillgängligheten till den nya stadsdelen som kommer att växa fram, och omkringliggande delar av staden.