

Styrelsehandling 3
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0561/23
2023-09-28
Handläggare: Ulf Östermark, programledare Frihamnen

Beslutsärende – Spårvägsprojektet, ersättning för marköverlåtelse och Magasin E

Förslag till beslut

Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att avtal tecknas med Göteborgs Frihamns AB samt Fastighets AB Fribordet om:

- 23 mnkr i ersättning för överlåtelse av mark som enligt lagakraftvunnen detaljplan blir allmänplatsmark för spårväg och citybuss.
- 12 mnkr för inlösen av byggnaden Magasin E som rivs (ersättning för utebliven hyresintäkt).

Sammanfattning

Spårväg och citybussprojektet Frihamnen – Lindholmen har varit uppe i styrelsen som informationsärende den 12 juni 2023.

Spårvägen och citybussbanan byggs på mark som dels tillhör Älvstranden-koncernen och kommer att övergå till allmän plats. Magasin E måste rivas eftersom spårvägen går ”rakt igenom” byggnaden.

Detta beslutsärende handlar om att teckna avtal och fastslå ersättningsnivåerna för överlåtelsen av Älvstranden-koncernens mark till 23 mnkr, och hyresintäktsbortfallet för Magasin E till 12 mnkr (inlösen av byggnaden).

Avtal tecknas snarast men det kommer dock för sin giltighet att villkoras av beslut i Exploateringsnämnden. Eftersom Exploateringsförvaltningen behöver tillträde till marken i oktober 2023 för att påbörja rivningen av Magasin E får Exploateringsförvaltningen förtida tillträde men med ett åtagande att återställa mark och byggnad för det fall att erforderligt beslut inte fattas. Formellt tillträde och erläggande av ersättning sker efter beslut i Exploateringsnämnden. Exploateringsförvaltningen ska skyndsamt lyfta ärendet till nämnden.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet bedöms inte vara av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Älvstranden-koncernen kommer att ersättas med 22 912 500 kr från Exploateringsförvaltningen för överlåtelse av mark som enligt lagakraftvunnen detaljplan blir allmänplatsmark för spårväg och citybuss.

Älvstranden-koncernen kommer att ersättas med 12 250 000 kr från Exploateringsförvaltningen för inlösen av byggnaden Magasin E (utebliven hyresintäkt).

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 mm. På längre sikt ökar tillgängligheten till den framväxande nya stadsdelen, till exempel Polestars nya huvudkontor, 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

Beslut om avtal för överlåtelse av mark till spårväg och citybuss från Frihamnen till Lindholmen, samt inlösen av byggnaden Magasin E som måste rivas (ersättning för hyresintäktsbortfall).

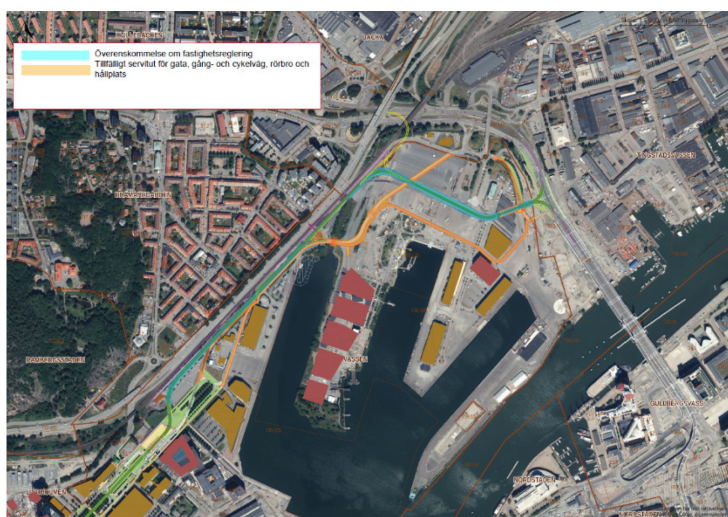
Beskrivning av ärendet

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 Älvstranden-koncernen och kommer att övergå till allmän plats,

Magasin E rivs eftersom spårvägen går ”rakt igenom” byggnaden. Övriga vägar byggs på Älvstranden-koncernens mark genom tillfälliga servitutsavtal.



Mark för spårväg och citybuss (turkos).



Magasin E.

Ärendets historik

Ärendet har varit uppe i styrelsen för behandling som informationsärende 12 juni 2023.

Sammanhang

Exploateringsförvaltningen äger och driver spårvägs- och citybussprojektet Lindholmen – Frihamnen. Servitutsavtal och samarbetsavtal med Exploateringsförvaltningen är klara, och nu återstår avtal för ersättning för marken där spårvägen och citybussarna ska gå, 13 892 kvm, samt hyresintäktsbortfallet för Magasin E.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Parterna har baserat på en extern värdering enats om en ersättningsnivå för överlåtelse av marken, 22 912 500 kr. Bolaget kommer också att ersättas med 12 250 000 kr från Exploateringsförvaltningen för Magasin E, baserat på medelvärdet av parternas externa värderingar plus 25 % (gäller enbart byggnaden – inte marken).

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

Avtal

Avtal tecknas snarast men det kommer dock för sin giltighet att villkoras av beslut i Exploateringsnämnden. Eftersom Exploateringsförvaltningen behöver tillträde till marken i oktober 2023 för att påbörja rivningen av Magasin E får Exploateringsförvaltningen förtida tillträde men med ett åtagande att återställa mark och byggnad för det fall att erforderligt beslut inte fattas. Formellt tillträde och erläggande av ersättning sker efter beslut i Exploateringsnämnden. Exploateringsförvaltningen ska skyndsamt lyfta ärendet till nämnden.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelsen av mark och 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
- knyter samman Frihamnsområdet med innovationsklustret på Lindholmen.

Ärendet bidrar också med kommunikationsmöjligheter för anställda vid Polestars huvudkontor, som planeras att uppföras i området och tas i bruk 2028.

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.