

Styrelsehandling 15
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0247/25
2025-04-22
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Beslutsärende – överlåtelse av Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 till Bostads AB Poseidon och Göteborgs Egnahems AB

Förslag till beslut

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar överlåtelse av Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 till Bostads AB Poseidon och Göteborgs Egnahems AB.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Vd tar fram nödvändiga avtal för att genomföra överlåtelseerna och får i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Södra Älvstranden Utveckling AB önskar styrelsens godkännande om att överlåta fastigheterna Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 till Bostads AB Poseidon och Göteborgs Egnahems AB.

Fastigheterna Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 omfattas av ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg”.

Överlåtelsen avser byggrätt G6 omfattande 5 800 kvm BTA bostäder med upplåtelseform hyresrätt och skola samt byggrätt G3/G4 omfattande 9 400 kvm BTA bostäder med upplåtelseform bostadsrätt.



Översiktsbild.

Bedömning ur en social dimension

I dialog med köparen kommer målsättning med socialt värdeskapande för bottenvåningarna säkerställas.

Expedieras

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

Bilagor

Bilaga 1. Utsnitt detaljplan

Ärendet

Södra Älvstranden Utveckling AB önskar styrelsens godkännande om att överlåta fastigheterna Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 till Bostads AB Poseidon och Göteborgs Egnahems AB.

Fastigheterna Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 omfattas av ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg”.

Överlåtelsen avser byggrätt G6 omfattande 5 800 kvm BTA bostäder med upplåtelseform hyresrätt och skola samt byggrätt G3/G4 omfattande 9 400 kvm BTA bostäder med upplåtelseform bostadsrätt.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

2013-08-18 ingick Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden ett intentionsavtal om samverkan vid stadsutvecklingen av Skeppsbron. På grund av ändrade förutsättningar enades parterna 2016-12-12 om att ersätta avtalet med ett nytt intentionsavtal avseende markbyte, vari det bland annat reglerades att Förvaltnings AB Framtiden skulle förvärva de byggrätter som senare kom att kallas G1b och G6 inom ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg”.

2018-05-15 ingick Södra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad genom dess fastighetsnämnd ett Genomförandeavtal avseende ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” i vilket det bland annat villkoras att Älvstranden ska överlåta ”kvartersmark för bostäder, centrum” verksamhet och skola i planområdets två västligaste kvarter” till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag.

2022-07-08 tecknades överlåtelseavtal avseende byggrätt G1b med Bostads AB Poseidon.

Byggrätten G6 har ännu ej överlåtits till Förvaltnings AB Framtiden då marken behövs för tillfälliga markparkeringar och byggsplatsetableringar under genomförandet av detaljplanen.

2024-03-21 fattades det beslut i kommunfullmäktige om att Älvstranden Utveckling AB, med flera bolag inom Göteborgs Stadshus AB, fick i uppdrag att ”göra en översyn av mark och fastigheter lämpliga för bostäder och sälja dem till Förvaltnings AB Framtiden”. Inom ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” har byggrätterna G3/G4 erbjudits till Förvaltnings AB Framtiden vilka bekräftat sin vilja att förvärva dessa.

Ärendets historik

2019-11-22 Information vid styrelsesammanträde avseende överlåtelse av byggrätt G1b och G6.

2025-04-08 Information presidiesammanträde.

2025-04-08 Information företagsledningsmöte.

Sammanhang

Bolagets bedömning är att styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet.

Enligt Älvstranden Utveckling AB:s ägardirektiv ska samverkan ske med exploateringsnämnden vid bland annat försäljning av fastigheter. Åtagandet anses uppfyllt i och med att Södra Älvstranden Utveckling AB 2018-05-21 tillskrev dåvarande fastighetsnämnden i ett hörande om avsikten att avyttra byggrätter inom ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg”.

2024-03-21 fattades det beslut i kommunfullmäktige om att Älvstranden Utveckling AB, med flera bolag inom Göteborgs Stadshus AB, fick i uppdrag att ”göra en översyn av mark och fastigheter lämpliga för bostäder och sälja dem till Förvaltnings AB Framtiden”. Inom ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” har byggrätterna G3/G4 erbjudits till Förvaltnings AB Framtiden vilka bekräftat sin vilja att förvärva dessa.

Detaljplan

Byggrätterna ingår i ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg”.

Detaljplanen vann laga kraft 2019-03-01, med en genomförandetid på 10 år.

Byggrätt G3/G4

Byggrätt G3/G4 består av fastigheterna Göteborg Masthugget 43:7 och av del av Göteborg Masthugget 43:20. Sammanlagda markarealen är cirka 1 796 kvm.

Byggrätten omfattar 9 400 kvm BTA med användningsområde bostäder.

Byggrätt G6

Byggrätt G6 består av del av fastigheten Göteborg Masthugget 43:20. Markarealen är cirka 2 182 kvm.

Byggrätten omfattar 5 800 kvm BTA med användningsområde bostäder och skola, i det här fallet förskola.

Markarealen som överläts är inklusive erforderlig friyta för förskolegård.

Köpeskilling

Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvade både fastigheten Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 av Göteborgs stad i samband med att detaljplanen vann laga kraft under 2019.

Vid vidareförsäljning av byggrätter till andra bolag inom Göteborgs Stadshus AB beslutades att grundprincipen ska vara att köpeskillingen ska baseras på motsvarande byggrättsvärden, prisavdrag etc. som tillämpats vid förvärv av byggrätterna.

Fastighetsöverlåtelse är inte momspliktiga.

Köpeskilling G3/G4

Överenskommen köpeskilling - inklusive prisavdrag för arkeologiska undersökningar, sanering markmiljöföroreningar samt omhändertagande av andra hinder i mark - är cirka 122 mnkr.

Resultat beräknas uppgå till cirka 22 mnkr.

Köpeskilling G6

Köpeskilling och övriga villkor för överlåtelse av byggrätt G6 har sedan tidigare förhandlats mellan parterna.

Överenskommen köpeskilling – inklusive prisavdrag för arkeologiska undersökningar, sanering markmiljöföroreningar samt omhändertagande av andra hinder i mark – är cirka 27 mnkr.

Resultat beräknas uppgå till cirka minus 35 mnkr.

Övriga villkor

Åtaganden

Köparna åter sig att inte överstiga krav på klimatpåverkan avseende byggnationen och byggnaderna. Kraven utgår från Klimat- och Miljöramverket.

Bolaget har genom den s.k. aktörsspecifika handlingsplanen konkretiserat sina hållbarhetsåtaganden utifrån hållbarhetsprogrammet, vilket tillsammans med övriga parter handlingsplaner är en del av Exploaterings- och Markfördelningsavtalet.

En analys av det planerade innehållet i områdets bottenvåningar visar en otillräcklighet av socialt värdeskapande verksamheter för att möta målsättningen för Masthuggskajen om att *”alla göteborgare ska, oavsett social bakgrund, vilja och kunna besöka Masthuggskajen”*.

I arbetet med bottenvåningarna i G3/G4 och G6 föreslås därför att målsättningen med socialt värdeskapande enligt ovan ska säkerställas i dialog med köparen.

Risker

Köparna har tagit del av de undersökningar som Södra Älvstranden Utveckling AB låtit utföra på fastigheterna avseende markmiljöföroreningar, förekomsten av arkeologiska fynd och andra förutsättningar som kan påverka byggbarheten.

Parterna är därmed överens om att Södra Älvstranden Utveckling AB är friskriven från allt ansvar för eventuella fel och brister i fastigheterna.

Konsortiet av byggherrar

Köparna ska ingå i det konsortium av byggherrar som bildats för genomförandet av detaljplanen.

Köparna ska bära sin respektive del av gemensamma konsortiekostnader.

Tidplan

Arbete med att teckna överlåtelseavtal har påbörjats.

Tillträde förväntas ske tidigast i slutet av 2026 och 2027.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelse av byggrätt G3/G4 och G6 ger sammantaget ett negativt resultat.

Resultatet är inom förväntat utfall.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Köparna åter sig att inte överstiga krav på klimatpåverkan avseende byggnationen och byggnaderna.

Bedömning ur en social dimension

I dialog med köparen kommer målsättning med socialt värdeskapande för bottenvåningarna säkerställas.

Bilagor

Bilaga 1. Utsnitt detaljplan

Bilaga 1. Utsnitt ” Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg”.

