

Styrelsehandling 12
Södra Älvstranden Utveckling AB
2025-06-16
Diarienummer 0233/21
Handläggare: Fredrik Kogerfelt, Enhetschef Södra Älvstranden & Eriksberg

Beslutsärende – förlängning av markanvisningsavtal Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att bolaget tecknar förlängning av markanvisningsavtal "Tillägg 5 till markanvisningsavtal" och förlängning av samverkansavtal "Tillägg 5 till samverkansavtal" med Nordr Sverige AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB-Gruppen Projekt AB, Studor Projektutveckling AB och Kommanditbolaget Biet.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Markanvisningsavtalen och samverkansavtalet från 2017 för Skeppsbron gällde i två år, uppdaterades 2019, 2021, 2022 och 2024 och löper ut nu igen den 15 juni 2025.

Södra Älvstranden Utveckling har därför förlängt avtalens giltighetstid med ytterligare ett år till den 15 juni 2026 villkorat att Älvstrandens styrelse, senast den 30 september 2025 godkänner förlängningen av Markanvisningsavtalet respektive Samverkansavtalet –då det i dagsläget fortsatt inte finns något formellt beslut fattat om framtagande av en ny detaljplan för området.



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

Enligt nuvarande detaljplan ska Skeppsbron bli en plats för alla och som skapar hållbart vardagsliv för barn och unga.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Enligt nuvarande detaljplan ska Skeppsbron byggas 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 och samverkansavtal 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 planerades att byggstarta 2024. Med anledning av en förändrad kostnadsbild avseende garageanläggningen beslutade dock kommunfullmäktige i oktober 2023 att uppdra stadsbyggnadsnämnden att skyndsamt utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. I samma ärende beslutades att allt arbete med garageanläggningen skulle avbrytas samt att övrigt arbete med att genomföra detaljplanen skulle pausas.

I stadsbyggnadsförvaltningens återrapporering till stadsbyggnadsnämnden den 26 mars 2024 konstateras att det är möjligt att påbörja en ny detaljplan för området. I stadsbyggnadsnämnden den 4 februari 2025 var det tänkt att ärendet *'Förenklat stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven'* skulle beslutas vilket skulle bli startskottet för att påbörja arbetet med en ny detaljplan för Skeppsbron. Istället drogs ärendet tillbaka för fortsatt utredning och förankring inom exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen avseende kostnadsbedömningarna i stadsutvecklingsförslaget. Älvstranden följer fortsatt utvecklingen i ärendet.

Älvstrandens markanvisning är klar sedan länge och byggherrarna har tecknat markanvisningsavtal och samverkansavtal (konsortie). Då den senaste förlängningen av avtalen (ett per aktör) löper ut den 15 juni 2025 och inget definitivt beslut finns taget kring fortsatt arbete med Skeppsbrons detaljplan har Älvstranden förlängt befintliga avtal med 1 år på oförändrade villkor. Förlängningen är dock villkorad att Älvstrandens styrelse, senast den 30 september 2025 godkänner förlängningen av markanvisningsavtalet respektive samverkansavtalet

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.
- Styrelsesammanträde 2022-06-13.
Beslutsärende – Förlängning markanvisningsavtal Skeppsbron, Dnr 0233/21
- Styrelsesammanträde 2024-04-19.
Beslutsärende – Förlängning markanvisningsavtal Skeppsbron, Dnr 0233/21

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 en 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

Enligt gällande detaljplan ska:

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

Enligt gällande detaljplan ska:

- Skeppsbron byggas 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 byggteknik 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.