

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00816
2025-12-15
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Informationsärende – Avyttring Skeppsbron

Sammanfattning

Södra Älvstranden Utveckling AB äger fastigheter på Skeppsbron. Detaljplanen för Skeppsbron är gammal och dess genomförandetid har gått ut. En ny detaljplan är på gång, men enligt Exploateringsförvaltningen kan den bara genomföras om exploatören finansierar utbyggnaden av allmän plats.

Älvstranden har under en längre tid diskuterat med Exploateringsförvaltningen om att avyttra fastigheterna så att Exploateringsförvaltningen kan överta arbetet för området.

Sammantaget bedöms exploateringen enligt den planerade detaljplanen inte vara ekonomiskt möjlig på marknadsmässiga villkor i nuläget, eftersom kostnaderna sannolikt överstiger marknadsvärdet på framtida byggrätter. Marken har därmed ett negativt värde ur exploateringsperspektiv.

Mot denna bakgrund är det mest ekonomiskt fördelaktiga att värdera och avyttra Skeppsbron utifrån nuvarande markanvändning (parkering). Bolaget har dessutom en avvecklingsplan som tydligt stödjer att vi ska lämna projektet Skeppsbron, vilket ytterligare talar för att en avyttring är den mest lämpliga vägen framåt.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Expedieras

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

Ärendet

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Södra Älvstranden Utveckling AB äger fastigheter på Skeppsbron. Detaljplanen för Skeppsbron är gammal och dess genomförandetid har gått ut. En ny detaljplan är på gång,

men enligt Exploateringsförvaltningen kan den bara genomföras om exploatören finansierar utbyggnaden av allmän plats. Älvstranden har under en längre tid diskuterat med Exploateringsförvaltningen om att avyttra fastigheterna.

Sammantaget bedöms exploateringen enligt den planerade detaljplanen inte vara ekonomiskt möjlig på marknadsmässiga villkor i nuläget, eftersom kostnaderna sannolikt överstiger marknadsvärdet på framtida byggrätter. Marken har därmed ett negativt värde ur exploateringsperspektiv.

Mot denna bakgrund är det mest ekonomiskt fördelaktiga att värdera och avyttra Skeppsbron utifrån nuvarande markanvändning (parkering). Bolaget har dessutom en avvecklingsplan som tydligt stödjer att vi ska lämna projektet Skeppsbron, vilket ytterligare talar för att en avyttring är den mest lämpliga vägen framåt.

Ärendets historik

2025-11-12 – Informationsärende Skeppsbron

Sammanhang

Bolaget avser avyttra Skeppsbron till Exploateringsförvaltningen och parterna har fört en dialog kring avyttringen under en längre tid.

Bolagets bedömning

Ekonomi

En avyttring av Skeppsbron baserad på nuvarande markanvändning bedöms medföra ett positivt resultat för både Exploateringsförvaltningen och Bolaget.

Ärendet

Detaljplanen för Skeppsbron är gammal och dess genomförandetid har gått ut. En ny detaljplan är på gång, men enligt Exploateringsförvaltningen kan den bara genomföras om exploatören finansierar utbyggnaden av allmän plats. Kostnaden för detta bedöms i dagsläget uppgå till cirka 800 mnkr, vilket motsvarar cirka 16 000 kr/BTA i exploateringsbidrag. Den totala kostnaden för den allmänna platsen skulle i sådant fall beräknas till 1 250 mnkr, där Göteborgs Stad i sådant fall står för 450 mnkr.

Om projektet försenas eller om kostnaderna för den allmänna platsen ökar måste bolaget även höja sina avsättningar, vilket försämrar resultatet kommande år. Vid försäljning av byggrätter görs avsättningar för framtida kostnader kopplade till allmän plats, och dessa redovisas som skuld i balansräkningen. Detta innebär en betydande ekonomisk risk, och historiskt har avsättningarna ofta behövt justeras uppåt på grund av ökade genomförandekostnader.

Bolaget har haft flera möten med Exploateringsförvaltningen om de höga exploateringskostnaderna, men beskedet är att exploatören – i detta fall Södra Älvstranden Utveckling AB – måste bära den verkliga kostnaden.

Enligt tidigare marknadsbedömning (från 2024) skulle ett försäljningspris på en fri och öppen marknad troligtvis inte uppgå till 800 mnkr.

Sammantaget bedöms exploateringen enligt den planerade detaljplanen inte vara ekonomiskt möjlig på marknadsmässiga villkor i nuläget, eftersom kostnaderna sannolikt överstiger marknadsvärdet på framtida byggrätter. Marken har därmed ett negativt värde ur exploateringsperspektiv.

Mot denna bakgrund är det mest lämpliga alternativet att värdera och avyttra Skeppsbron utifrån nuvarande markanvändning (parkering), och bolaget kommer att beställa en oberoende värdering. Bolaget har dessutom en avvecklingsplan som tydligt stödjer att vi ska lämna projektet Skeppsbron, vilket ytterligare talar för att en avyttring är den mest lämpliga vägen framåt för både Exploateringsförvaltningen och bolaget.

I Kommunstyrelsens budgetkomplettering för 2025, samt beslut i Kommunfullmäktige 2025-11-27,¹ anges vidare att Södra Älvstranden Utveckling AB ska avyttra Skeppsbron utifrån ett Hela-staden-perspektiv. Kommunstyrelsens ställningstagande innebär att bolaget inte förväntas genomföra en exploatering som medför betydande finansiella risker eller som inte är förenlig med stadens samlade prioriteringar för markanvändning och stadsutveckling. Budgetkompletteringen utgör därmed ett uttryckligt styrningsbesked som bekräftar bolagets bedömning att en avyttring av Skeppsbron, baserad på nuvarande markanvändning, är den mest ändamålsenliga vägen framåt för båda parter.

¹ Styrelsehandling kompletterad med hänvisning till beslut i Kommunfullmäktige KF 2025-11-27 i samband med bolagets styrelsesammanträde

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

En avyttring av Skeppsbron baserad på nuvarande markanvändning bedöms medföra ett positivt resultat för både Exploateringsförvaltningen och Bolaget.

Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.