

Informationsärende

Utfärdat 2024-01-17

SBN 2024-02-06

Diarienummer SBF-2024-00112

Handläggare

Henrik Kant

Telefon: 031-368 15 28

E-post henrik.kant@stadsbyggnad.goteborg.se

Information om förfrågan om friköp av tomträtterna till fastigheterna Majorna 721:85 och Masthugget 712:39 samt kommande avstyckning till Masthugget 712:30

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Informationen antecknas.

Sammanfattning

Stena vill friköpa de tomträtter som är kopplade till nuvarande Danmarks- respektive Tysklandsterminalen samt ett P-garage som hänger ihop fysiskt med Danmarksterminalen. Stena vill friköpa och köpa då de har för avsikt att bedriva kontorsverksamhet för sina internationella huvudkontor på platsen på längre sikt samt vill ha ett ägande i området för att kunna vara med och stadsutveckla södra älvstranden. Stena har ställt det som villkor att köpa marken för att flytta ut sin färjeterminalsverksamhet till Arendal som är förknippat med kostnader och risker i samband med flytten.

Göteborgs Stad och Stena planerar tillsammans för en flytt av färjetrafiken till Tyskland och Danmark från Södra älvstranden till Arendal. Planen är att färjeterminalsverksamheten skall kunna flyttas till Arendal från år 2027, detaljplanearbete pågår för Göteborgs Hamn AB. Ett arbete med fördjupad översiktsplan bedrivs just nu också inom södra älvstranden i ett område som innefattar nuvarande färjeterminaler. Det är ännu oklart hur området skall stadsutvecklas. Lindholmsförbindelsen hanteras just nu i ett projekt och planeras färdigställas ca år 2039. Tillgång till vissa delar av kajerna längs mer södra älvstranden är en förutsättning för ett bra genomförande av projektet.

Vid en försäljning av tomträtterna och styckningslotten bedöms utvecklingen vid Arendal, upplagsplatser Lindholmsförbindelsen och kommande stadsutveckling längs med södra älvstranden hanteras enligt nuvarande tidplan.

Om tomträtterna och styckningslotten inte säljs tar det längre tid att komma åt ytorna längs med södra älvstranden vilket kan påverka genomförande av Lindholmsförbindelsen och en ordnad flytt av färjeterminalsverksamheten samt annan stadsutveckling.

Exploateringsnämnden kan ta beslut om försäljning av tomträtterna medan Göteborgs Hamn efter hörande av exploateringsnämnden måste hemställa försäljning av styckningslotten till kommunfullmäktige för beslut.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen informerar stadsbyggnadsnämnden om en förfrågan från Stena om friköp av tomträtterna till fastigheterna Majorna 721:85 och Masthugget 712:39 samt köp av avstyckning till Masthugget 712:30.

Tomträtterna och kommande avstyckning

Tomträtterna ligger inom Södra Älvstranden och utgörs av terminalbyggnaderna för Danmarksterminalen, Masthugget 712:39 och Tysklandsterminalen, Majorna 721:85, där Stenakoncernen bedriver färjeverksamhet. Byggnaderna på tomträtten ägs av Stenakoncernen medan själva fastigheterna ägs av Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden. Landområdet kring terminalerna ägs av Göteborgs Hamn AB och upplåtes till stora delar till Stenakoncernen via arrende för deras färjeverksamhet. Arrendena för kajerna gäller till 2035 om inte stadsutvecklingen påkallar en tidigare avflyttning. Ett beslut om försäljning av fastigheterna kan ske i exploateringsnämnden

Stena har också uttryckt önskan om att friköpa ett garage som fysiskt hänger ihop med Danmarksterminalen på Masthugget 712:39. Garaget är beläget på fastigheten Masthugget 712:30. Fastigheten ägs av Göteborgs Hamn AB. För att denna del av fastigheten skall kunna säljas måste en avstyckning ske från fastigheten Masthugget 712:30. Före en försäljning av fastigheten kommer exploateringsnämnden höras om försäljningen. Ett beslut om försäljning kommer hanteras i Göteborgs Hamn men måste hemställas till KF för beslut.



Bild 1 Området med de aktuella tomträtterna samt styckningslott

Tomträtterna är upplåtna under viss tid och tomträttsavgäld betalas till fastighetsägaren. Tomträtten för Danmarksterminalen på fastigheten Masthugget 712:39 är möjlig att säga upp till 2030-12-31 och tomträtten för Tysklandsterminalen på Majorna 721:85 är möjlig att säga upp till 2044-09-30. Göteborgs Stad är friskriven från löSENSKYLDIGHET om tomträtterna sägs upp. Ingen ersättning kommer alltså att lämnas vid avtalets upphörande och tomträtten måste avlämnas avröjd.

Normalt brukar staden vara restriktiv till friköp av tomträtter om fastigheten kan bli föremål för kommande stadsutveckling. Generellt brukar staden också sälja fastigheter i så sent läge som möjligt i stadsutvecklingen för att få in så stora belopp för att finansiera exploateringskostnader som möjligt. En privat fastighet måste dock om den ingår i en detaljplan bidra med exploateringsbidrag för nödvändig utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

Lindholmsförbindelsen och dess ytbehov

Lindholmsförbindelsen är en spårvägsförbindelse i tunnel dels i berg från Linnéplatsen till Stigbergstorget och dels i en sänktunnel från Stigbergstorget till Lindholmen. Projektet pågår och anläggningen beräknas vara i trafik cirka år 2039. Under entreprenadarbetena under 2030-talet behöver delar av kajerna på södra älvstranden användas som upplag för sänktunnelelement. Detta är ytterligare ett incitament för att frigöra ytan för kajerna längs med södra älvstranden från de tillfälliga nyttjanderättsytorna för färjetrafik enligt plan. Ytorna för uppläggningsytor är väl tilltagna i nuvarande förslag till avgränsning av järnvägsplaneområde. Exakt hur stor del eller vilka ytor som kommer nyttjas vet projektet förs i samband med att en entreprenör har upphandlats.



Bild 2 Delar av den kommande Lindholmsförbindelsen. Projektet pågår. De tillfälliga nyttjanderättsytorna (gulmarkerade) avser tiden 2031 -2039/40

Pågående arbete med detaljplan för färjeterminaler i Arendal

Göteborgs Stad, via stadsbyggnadsnämnden arbetar med ”detaljplan för hamnverksamhet i Arendal inom stadsdelen Arendal”, dnr SBF-2023-00517. Detaljplanen syftar till att bereda plats för Stenakoncernens färjeverksamhet till Danmark och Tyskland. Göteborgs Hamn AB är planintressent och arbetar i sin tur med att få till ett avtal mellan sig och Stenakoncernen. Stena Line och Göteborgs Hamn har undertecknat ett inriktningsavtal som innebär att man ska arbeta för att hitta en ny placering av färjerederiets terminaler och hamnverksamhet i Arendal.

Tanken är att Stena Line ska kunna tillträda ett 25-årigt arrendeavtal i Arendal senast den 1 januari 2027. En detaljplan för färjeverksamhet i Arendal är en förutsättning för att flytta ut färjeverksamheten från centrala staden och södra älvstranden och på längre sikt kunna använda dessa delar av staden på annat sätt. Hur södra älvstranden ska utvecklas hanteras nu i en fördjupad översiktsplan. Om danmarkstrafiken flyttar från södra älvstranden till Arendal aktualiserar det frågor kring sträckningen av väg E45, synen på Oscarsleden och utflyttning av gods och farligt gods till färjetrafiken.



Bild 3 *Området för den pågående detaljplanen "detaljplan för hamnverksamhet i Arendal inom stadsdelen Arendal" dnr SBF-2023-00517*

Pågående arbete med fördjupad översiktsplan för södra älvstranden

Göteborgs Stad, via stadsbyggnadsnämnden arbetar för närvarande med en fördjupning av översiktsplanen vid södra Älvstranden i ett område som innefattar de båda tomträtterna. Arbetet inleddes under slutet av år 2023. Arbetet är initierat för att planera omhändertagandet av ytorna då nuvarande färjeverksamhet flyttar till Arendal. Arbetet är ännu i ett tidigt läge och det finns flera frågor att hantera här som till exempel om Oscarsleden skall hanteras som en planfri trafikled som idag eller som en mer stadsmässig led, riksintresset för fiske, exploateringsekonomi, koppling mellan kajen och staden mm.

Stenakoncernen

Stena bedriver idag färjeverksamhet till Tyskland och Danmark på södra älvstranden. Stena har sett det som en förutsättning att de skall få friköpa tomträtterna för deras kontors- och terminalbyggnader samt köpa loss en avstyckning avseende det sammanhängande garaget på Masthugget 712:30 i samband med en flytt av färjeverksamheten till Arendal. En förutsättning i de avtal som finns mellan Stena och Göteborgs Hamn att fastighetsfrågorna skall vara hanterade innan man skriver på ytterligare avtal för en flytt.

Stenakoncernen är en internationell koncern med 22 000 medarbetare. Koncernmoderbolaget Stena AB samt dotterbolagen Stena Bulk, Stena Finance, Stena RoRo, Stena IT och Stena Teknik har sina huvudkontor på Masthuggskajen kopplat till Danmarksterminalen. Stena har för närvarande för avsikt att ha kvar sin

kontorsverksamhet till byggnaderna om den operativa färjeterminalsverksamheten flyttar till Arendal.

En flytt av färjeverksamheten är förenad med risker och stora kostnader. De byggnader som står på de aktuella fastigheterna som innehåller bland annat huvudkontoren är enligt Stena väl underhållna med stora investeringar gjorda i dem under senare år. Stena har alltså ett intresse av friköp kopplat till att de har för avsikt att bedriva kontorsverksamhet på platsen samt för att som en del i affären ha en möjlighet att vara med i den kommande stadsutvecklingen i området när färjetrafiken flyttat ut. Stena har en långsiktig syn på sin närvaro vid kajområdena och vi vill gärna vara aktiva i väntan på och i framtida planering och vill verka för att ytor och byggnader är tillgängliga, trygga och vill bidra till att det är livfullt på kajen.

Stadsutvecklingen på södra älvstranden

Gällande översiktsplan anger utredningsområde för blandad stadsbebyggelse i området Carnegie till fiskhamnsmotet och blandad stadsbebyggelse från fiskhamnsmotet till Masthugskajen. Det tidsperspektiv som staden har arbetat efter är att ge förutsättningar för en utflytt av färjeverksamheten med trafikering till Tyskland och Danmark senast år 2027.

Utifrån Stenas resonemang ger friköp av tomträtterna förutsättningar för påskrift av avtal senast 2024-03-31 och ordnad flytt av färjeverksamheten enligt plan. Detta ger i sin tur också förutsättningar för stadsomvandling på södra älvstranden från 2028. I detta fall skulle Stena äga två fastigheter med byggnader i området som planeras stadsutvecklas. Det är idag oklart hur dessa fastigheter till sin form och innehåll stödjer kommande stadsutveckling.

Att ha privata intressenter inom ett stadsutvecklingsområde kan ha både fördelar och nackdelar. Om fastighetsägaren inte vill bidra till stadsutvecklingen innebär det att fastigheten till sin utbredning och användning kan påverka kommande stadsutveckling negativt genom att fördröja den och försvåra för en bra struktur i området. Det kan också vara en fördel att ha aktiva privata fastighetsägare i ett område som dels under en mellantid när ingen aktiv detaljplanering pågår kan bidra till att aktivera och göra området mer tryggt och attraktivt. I samband med utbyggnad får också staden en marknadspart med ägarintressen att samverka med kopplat till kommande stadsutveckling som kan bidra med resurser för denna utifrån det egna intresset. Detta kan så klart också åstadkommas genom att markanvisa kommunal mark till en privat part.

Medger staden inte friköp av tomträtterna och avtal om flytt inte skrivs på har Göteborgs Hamn heller inte intresse av att planera för en färjeterminal då det inte finns en tagare för denna. Planarbetet i Arendal bedöms då avbrytas. Staden styr upplåtelsen för färjeverksamheten dels via uppsägningen av tomträtterna (exploateringsnämnden) och dels via arrendet av kajområdet (Göteborgs Hamn). Området för Danmarksterminalen skulle kunna avslutas 2030-12-31 då tomträtten är möjlig att säga upp. Detta får till konsekvens att Stena behöver se över sin lokalisering av huvudkontor och andra verksamheter. Tillhörande kajområde kan arrenderas till 2035 men inte praktiskt användas för färjeverksamhet från 2030-12-31 om tomträtten för terminalen är uppsagd och fastigheten skall avröjas.

Området för Tysklandsterminalen kan användas som längst till år 2035 enligt nuvarande avtal. Även om tomträtten kan sägas upp först år 2044 kan kajområdet inte användas från

år 2035 utifrån att arrendet utgår. Detta förfarande skulle ge förutsättningar för stadsutveckling från år 2030 i delarna närmast Masthuggskajen respektive år 2035 i delarna närmast Carnegie, dock utan en ordnad flytt av färjeverksamheten om inte detaljplanearbete görs för detta. Färjeverksamheten för danmarkstrafiken och tysklandstrafiken behöver alltså i detta alternativ flyttas men utan att det finns planerade områden i alla fall inom Göteborg att flytta till. I detta fall skulle Stena ha en tomträtt aktiv till år 2044 i området som planeras stadsutvecklas.

Henrik Kant

Jenny Adler

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Strategi och taktik