

Inriktningsbeslut för Stadsutveckling vid Frölunda Torg och Backaplan

Förslag till beslut i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen föreslås besluta

- Att ge Förvaltnings AB Framtiden och Bostadsaktiebolaget Poseidon mandat att inleda förhandling med Skandia Fastigheter AB, att på marknadsmässiga grunder, planera för framdrift och genomförande av bytesaffär avseende fastigheter för stadsutvecklingsprojekten vid Frölunda Torg och Backaplan.
- Att ge Bostadsaktiebolaget Poseidon i uppdrag att teckna avsiktsförklaring för bytesaffär och kommunicera avsiktsförklaringen internt och extern gemensamt med Skandia Fastigheter.
- Att när bytesaffärens förutsättningar är klarlagda redovisa framförhandlade villkor och inhämta berörda styrelsers beslut för att genomföra affären.
- Att påbörja dialog med hyresgäster i berörda fastigheter.
- Att förklara besluten omedelbart justerade

Ärendet

Med anledning av koncernens position i Göteborgs stadsutvecklingsfrågor och parternas gemensamma intresse för en positiv stadsutveckling för två viktiga områden i Göteborg, föreslås att styrelsen fattar beslut om att ge utpekade bolag mandat att teckna avsiktsförklaring parterna emellan och inleda förhandling för att utreda förutsättningarna och möjligheterna till att fullfölja en bytesaffär och säkerställa framdriften av ett lyckat genomförande av stadsutvecklingsprojekten.

Frölunda Torg pekas i stadens utbyggnadsplaneringen inte bara ut som ett kraftsamlingsområde, utan anses också vara en strategisk knutpunkt. Frölunda Torg planeras att utvecklas så att tyngdpunkten kan fungera som en lokal magnet genom att samla handel och service och tillföra tät bebyggelse i området. Backaplan har liknande planeringsförutsättningar och anses vara ett prioriterat utbyggnadsområde och en tyngdpunkt i staden. Backaplans utveckling kommer ske i flera etapper och koncernen ser ett intresse av att delta tidigt i dess fortsatta framdrift och vi ser att det är angeläget att Backaplans utveckling innehåller allmännyttiga hyresrätter

Framtidenkoncernen är tillsammans med Skandia Fastigheter AB två aktörer som inom sina respektive uppdrag med stor genomförandekraft kan vara med att påverka och bidra till Göteborgs Stadsutveckling. Genom att tillsammans driva detaljplaner och genom att involvera varandra i respektive parts uppdrag, uppstår möjligheter till ett hållbart genomförande.

Skandia Fastigheter har ett intresse att genomföra en bytesaffär med Bostadsaktiebolaget Poseidon för ett antal bostadsfastigheter för att säkerställa rådigheten och därigenom lyckas genomföra den viktiga kommersiella satsningen av Frölunda Torg. Framtidenkoncernen har därför erbjudits byggrätter vid Frölunda Torg samt vid Backaplan. Aktuell byggrätt vid Backaplan avser mestadels bostäder men innehåller även viss del kommersiell yta, vilket stärker detaljplanens ambition att skapa en attraktiv blandstad.

Ingående intressen för bytesaffär/transaktion

Poseidon föreslås initialt vara koncernens bolag som part i bytesaffären med Skandia Fastigheter. Poseidon äger fastigheterna i direkt anslutning till handelsytorna vid Frölunda Torg som vid en bytesaffär kan övergå till Skandia Fastigheter. Skandia Fastigheter har i sin tur byggrätter för bostäder vid Mandolingatan intill Frölunda Torg samt byggrätter vid Backaplan för bostäder med inslag av handel i bottenvåningen.

Genom ovan beskriven bytesaffär ges Framtidenkoncernen möjlighet att utöka nyproduktionsbasen i av koncernen utpekade intressanta utvecklingsområden i enlighet med bolagets ägardirektiv. Skandia Fastigheter skulle genom bytesaffären säkerställa rådigheten till genomförandet av centrumutvecklingen av Frölunda Torg.

Avsiktsförklaring innehåll

Identifiera, förhandla och komma överens om:

- Tidplan för
 - beslut, avtal och tillträde
- Berörda bebyggda fastigheter, byggrätter och dess förutsättningar
 - förvaltningsförutsättningar, uthyrningsaktivitet, parkeringar
- Hyresgästaspekter
 - omflyttningsvillkor, kontraktvillkor, kommunikation, gemensamhetslokaler, dialogupplägg, inkludering etc
- Att på marknadsmässiga grunder diskutera fastighetsvärden
- Due diligence (köprättslig undersökning)
 - struktur, insamling, verifiering, garantier
- Projektteam och arbeten
 - styrgrupper, projektgrupper, rutiner
- Gemensamma insatser
 - Avdelningsutbyte kommunikation, information, social hållbarhet

Referens av affärspartner

Skandia Fastigheter

Skandia Fastigheter är en del av Skandiakoncernen med cirka 1,2 miljoner pensionssparare, tillika ägare. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostäder och köpcentrum samt samhälls- och kontorsfastigheter. Fastighetsverksamheten bygger på välavvägda och långsiktiga investeringar som ger en stabil och hållbar tillväxt. Vid årsskiftet 2017/2018 ägde Skandia Fastigheter 141 fastigheter till ett värde av ca 55 Mdr kr. Fastigheterna ligger huvudsakligen i de tre storstadsregionerna. I november 2015 bytte bolaget namn från Diligentia till Skandia Fastigheter.

Bostäder Göteborg

I Göteborgsregionen har Skandia Fastigheter 2 060 lägenheter av bolagets totalt cirka 4 800 lägenheter. Utöver förvaltningen av det befintliga hyreshusbeståndet arbetar marknadsområdet enskilt eller tillsammans med andra i flera olika detaljplaneprocesser med målet att tillskapa nya bostäder i staden Göteborg med omnejd.

Köpcentrum, Frölunda Torg

Frölunda Torg innehåller 200 butiker på 56 000 m². Här finns marknadsledande internationella och svenska kedjor, välkända varumärkesaffärer och små specialistbutiker varvat med restauranger och caféer, vilket gör köpcentrumet till en naturlig mötesplats. Dessutom finns här gym och flera olika vårdinrättningar, exempelvis vårdcentral och sjukhus. Sammantaget gör detta Frölunda Torg till ett stadsdelscentrum och en dynamisk handelsplats. Varje år besöker 12 miljoner personer köpcentrumet och Frölunda Torg har flera år i rad utsetts till Göteborgs bästa köpcentrum. Som dotterbolag till Skandia och stiftelsen Idéer för livet har Frölunda Torg arbetat fram flera olika projekt inom social hållbarhet, Fritidsbanken och CentrumAkademin är två exempel. Köpcentrumet har också delat ut stipendier på totalt en halv miljon kronor till lokala eldsjälar.

Hyresgäster

Enligt mätningar gjorda av hyresgästföreningen 2016 för NKI (nöjd kundindex) och hyresgästens inflytande uppnår Skandia Fastigheter liknande resultat om nöjdhet och inflytande som våra dotterbolag inom koncernen och något högre än Sverigesnittet.

Potentiell områdesutveckling

Frölunda Torg:

Frölundaområdet förväntas expandera kraftigt de närmaste åren med flera pågående projekt. Förväntningarna att skapa mer service och stadsliv i alla riktningar från Frölunda torg är höga och tyngdpunkter kommer utvecklas med nya stadsgator i flera riktningar. På längre sikt planeras för ytterligare tvärkopplingar utmed leden och flertalet aktörer studerar och diskuterar förutsättningar för t.ex. överdäckning i samband med nya stationslägen för framtida metro-expressbussar på leden. Sammantaget blir all pågående utveckling av tyngdpunkten viktiga pusselbitar i omdaning och yteffektiva lösningar som främjar urbanitet och mer stadsliv högt prioriterade.

Framtidenkoncernen är i dagsläget involverade i flera detaljplaner i stadsdelen Askim/Frölunda/Högsbo vilka avser ge förutsättningar för stora tillskott av bostäder. Norr om Frölunda Torg planeras Mandolingatan med 600 bostäder till koncernen, längre österut planeras Gnistgatan för ca 300 - 400 bostäder varav 200–300 i Framtidens regi. Längre norrut längs Marconigatan planerar Framtiden för ca 200 - 300 bostäder mm.

Aktuell detaljplan

Framtidenkoncernen planerar tillsammans med Skandia Fastigheter att områdesutvecklingen vid Frölunda Torg ska kunna generera upp emot 1600 bostäder samt kontor, hotell och utöka handelsytorna. Man kommer sträva

efter en levande stadsdel även på kvällstid genom att arbeta med utbud som stärker möjligheten till det. Framtidenkoncernen, Skandia Fastigheter och Göteborgs Stads förvaltningar är aktörer som deltar i detaljplanearbetet som är i startskede. Plansamråd bedöms ske 2019 Q3-4. Handläggningstiden för detaljplanen uppskattas till ca 2-4 år innan den vinner laga kraft.

För att Skandia Fastigheter ska lyckas genomföra den betydelsefulla kommersiella utvecklingen av Frölunda Torg finns ett intresse för ett antal bostadsfastigheter inom Framtidenkoncernen, i Poseidons bestånd. Framtidenkoncernen har erbjudits en bytesmöjlighet av en redan detaljplanlagd byggrätt i direkt anslutning till Mandolingatan om 6000 kvm BTA. Byggrätten kan lämna sig för bostadsrätter och förutsättningarna för detta utreds vidare utifrån områdets behov av blandade upplåtelseformer. Intresset av den totala stadsutvecklingen av Frölunda Torg är gemensam.

Backaplan:

Backaplan står inför en genomgripande omvandling till att gå från dagens handels- och industriområde till att, inom ett 20-årsperspektiv, bli blandstad med cityhandel, bostäder, kultur och kontor med en stark knutpunkt för kollektivtrafik. Backaplan ska växa sig över älven och utgöra en del av innerstadens centrum och det stadsmässiga stråk som ska skapas över älven. Området ska också bidra till att knyta ihop Lundby med Frihamnen och Brunnsbo.

Aktuell detaljplan

Skandia Fastigheter äger fastigheter inom utvecklingsområdet i Backaplan för vilket det pågår ett detaljplanearbete för, vars syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet och ambitionen är att skapa en attraktiv blandstad. Detaljplanen var utställd för granskning i april 2018 med mål om att den kan gå till antagande vid årsskiftet 2018/2019. Framtidenkoncernen har erbjudits en bytesmöjlighet av byggrätter om ca 19 400 kvm BTA. Framtidenkoncernen har i dagsläget inte någon markanvisning i Backaplan och ser ett intresse i att förvärva byggrätter för hyresrätter för att vara med i arbetet att uppfylla vision Älvstaden genom att tillföra allmännyttiga bostäder i området.

FÖR FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Martin Blixt

Bilagor:

Bilaga 1, Skandia Fastigheter

Styrelsehandling nr 13**Bilaga 1****2018-05-15****SKANDIA FASTIGHETER AB**

(Skandia Fastigheters egen information)

Hållbarhetspolicy

Skandia Fastigheter arbetar med att skapa långsiktiga hållbara värden och genomsyrar hela Skandia Fastigheters verksamhet. Som dotterbolag till ett kundägt livförsäkringsbolag har Skandia Fastigheter en viktig roll för att skapa kundnytta som även skapar värden för samhället och bidrar till att lösa samhällsutmaningar på vår arena. Skandia Fastigheters hållbarhetsarbete har därmed ambition att även bidra till FN:s globala hållbarhetsmål (Sustainable Development Goals (SDGs)). Skandia Fastigheter ska säkerställa att det har ett konsekvent förhållningssätt till hur det bedriver sin verksamhet och de värderingar som ligger till grund för dess beslut. Hållbarhetspolicyen beskriver ledningens åtagande när det gäller att bedriva verksamhet på ett ansvarsfullt sätt. Hållbarhetspolicyen är godkänd av styrelsen och koncernledningen, och Skandia Fastigheter kommer att upprätthålla den som en central del i sina affärsprocesser.

Skandia Fastigheters uppförandekod för leverantörer

Bolaget vill bidra till ett tryggt och hållbart samhälle genom att göra affärer på ett ansvarsfullt sätt, det gäller också i relationer till leverantörer. Bolaget ställer krav på leverantörer genom framtagna uppförandekod för att dessa ska arbeta enligt samma värderingar och regelverk som Skandia Fastigheter.

Ansvarsfullt företagande

För Skandia Fastigheter innebär ansvarsfullt företagande att affärsverksamhet ska bedrivas på ett socialt, affärsetiskt och miljömässigt hållbart sätt. Det betyder att de visar respekt för människor, samhället och miljön och strävar efter att möta och överträffa de förväntningarna bolagets intressenter har på Skandia Fastigheters verksamhet.