

Styrelsehandling 16
Dnr 0908/15
2016-04-22
Joel Fingal



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Beslutsärende – Direktanvisning Älvstrandens andel av Lindholmshamnen (Kvarter 1)

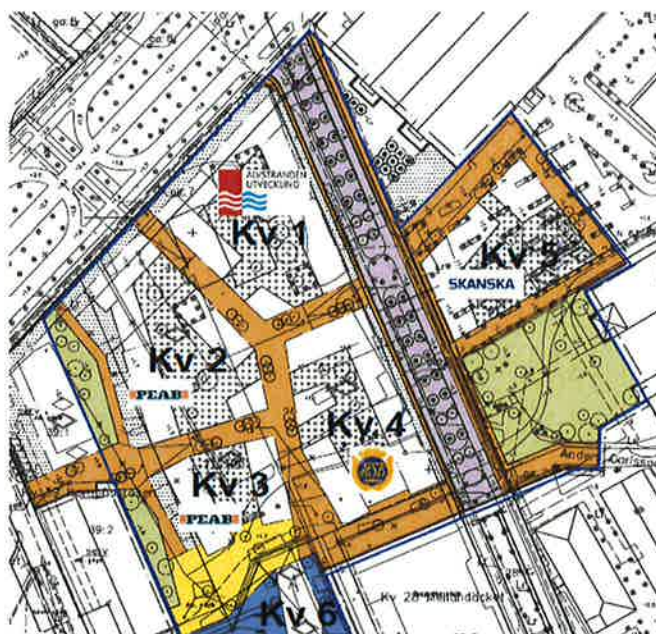
Förslag till beslut

- Riksbyggen direktanvisas, villkorat fastighetsnämndens positiva hörande, 11 620 kvm BTA för uppförande av kooperativa hyresrätter samt 1 360 kvm BTA för lokaler i bottenvåningen
- Fastighets AB Fribordet får i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Riksbyggen för genomförande av överlåtelsen.

Bakgrund

Detaljplanen "Blandad stadsbebyggelse vid Götaverksgatan" vann laga kraft 2014-12-15 och skapar möjlighet för en blandad stadsbebyggelse med ca 450 lägenheter där ca 25 % av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Älvstranden driver genom Fastighets AB Fribordet det konsortium som bildats för projektet vilket består av HSB Göteborg, Peab Bostad och Skanska Nya Hem. Projektområdet illustreras nedan.



Styrelsehandling 16
Dnr 0908/15
2016-04-22
Joel Fingal



Ärendet

Markanvisning

Då Älvstranden inte har för avsikt att själv agera byggherre i området ska kvarterslotterna i sin helhet avyttras. Detta beslutsärende avser det som enligt illustrationen ovan benämns Kvarter 1. Det är inom Kvarter 1 som områdets hyresrätter är tänkta att uppföras.

Älvstranden har under en tid fört diskussioner med Riksbyggen avseende Riksbyggens möjligheter att ansvara för uppförandet av hyresrätter inom Kvarter 1. I dessa diskussioner har Riksbyggen presenterat ett intressant förslag rörande kooperativ hyresrätt. Konceptet kallas ”StegEtt” och enligt Riksbyggen syftar konceptet till att unga vuxna med begränsad ekonomi ska kunna få sin första lägenhet.

Kooperativ hyresrätt kan sägas vara en mellanform mellan bostadsrätt och hyresrätt där den kooperativa hyresrättsföreningen hyr ut lägenheter till föreningens medlemmar. De boende styr över förvaltning och har eget ansvar för lägenheternas underhåll. Medlemsinsats och upplåtelseinsats betalas av medlemmarna men nyttjanderätten till en kooperativ hyresrätt kan inte köpas eller säljas.

Riksbyggen föreslår för Kvarter 1 i Lindholmshamnen i huvudsak 1:or (ca 27–35 kvm) med några 2:or (40–55 kvm). Insatsen bedöms hamna omkring 100 000 per lägenhet och de mindre lägenheterna bedöms ha en månadshyra om 4 000 kr.

Bottenvåningen inom Kvarter 1 förbereds för tredimensionell fastighetsbildning för att senare ingå i en större förvaltningsfastighet. Överlåtelsen till Riksbyggen sker med denna förutsättning.

Ärendet informerades till styrelsen vid sammanträdet 2015-10-23 och överlämnas snarast till fastighetsnämnden för nämndens hörande.

Överväganden

Älvstranden föreslår att direktanvisning tillämpas som metod för den aktuella markanvisningen. Detta innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra intressenter.

Direktanvisning kan tillämpas då det föreligger särskilda skäl, såsom till exempel hög grad av nyskapande eller andra särskilt intressanta lösningar. Älvstranden bedömer att Riksbyggen presenterat ett särskilt intressant förslag som tar sikte på en målgrupp i samhället som annars har stora svårigheter att erhålla ett förstahandskontrakt.

Styrelsehandling 16
Dnr 0908/15
2016-04-22
Joel Fingal



Enligt Vision Älvstaden ska Älvstranden arbeta för att skapa en stad för alla, vilket exemplifieras med att vi ska vara öppna för nya sätt att bo (till exempel anges att kollektivhus och gemensamhetsboenden kan prövas som ett sätt att skapa variation). Att testa den kooperativa hyresformen möjliggör att Lindholmshamnen kan bidra till ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseform och storlek och Lindholmshamnen blir på så sätt en testarena för en intressant och relativt prövad boendeform.

Älvstranden bedömer också att Riksbyggen har de resurser och den kompetens som krävs för att bidra till en god stadsutveckling i Lindholmshamnen.

Personella resurser

Förhandlingarna med Riksbyggen och kommande transaktion hanteras av transaktionsansvarig Thomas Hagman och juridik- och inköpsansvarig Joel Fingal. Därutöver bemannas transaktionen med Chef Redovisning Eva Franzén och ytterligare kompetenser vid behov.

Ekonomi

Överlåtelsen till Riksbyggen förutsätter att parterna kommer överens om ett byggrättsvärde om minst , och att överlåtelsen sker till minst marknadsvärde enligt oberoende värdering.

Avseende Älvstrandens exploateringsutgifter hänvisas till Styrelsehandling 16 från styrelsemöte 2016-02-12.