

Beslutsärende – Utökad markanvisning del av Göteborg Lundbyvassen 736:168 till Smyrnaförsamlingen

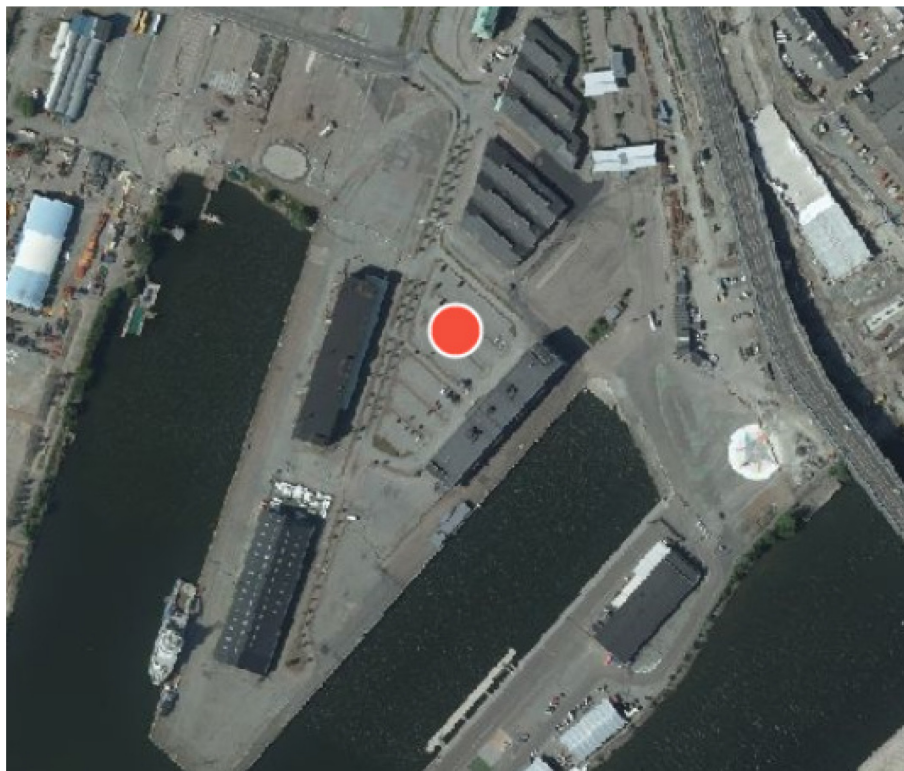
Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB utökar markanvisningen Göteborg Lundbyvassen 736:168 till Smyrnaförsamlingen i Göteborg från 6 600 till 8 000 kvadratmeter BTA.

Sammanfattning

Smyrnaförsamlingen i Göteborg ansökte 2015-11-15 om markanvisning för kyrka samt bostäder i Frihamnen.

2016-04-04 tecknade Göteborgs Frihamns AB och Smyrnaförsamlingen ett markanvisningsavtal för en option till rätten att förhandla om byggrätt för kyrka om 6 600 kvm BTA inom Frihamnens etapp 1.



Läge för byggrätt Smyrnaförsamlingen i Frihamnen.

I det fortsatta arbetet sedan 2016 har Smyrnaförsamlingen arbetat vidare med planeringen av sin verksamhet och byggnad. I det arbetet har de uttryckt önskemål om att utöka byggrätten med 1 400 till sammanlagt 8 000 kvadratmeter BTA för kyrkoändamål. Önskemålet om utökad markanvisning medför ingen utökad markyta – istället medför den enbart en högre byggnadskropp. Förändringen bedömer vi ger en bättre gestaltning. Utökningen ger dessutom Älvstranden Utveckling en högre intäkt.

Vi ser därför inga negativa konsekvenser eller risker med den utökade markanvisningen.

Beskrivning

Initialt var parternas avsikt att Smyrnaförsamlingen skulle tillträda marken efter det att ny detaljplan för Frihamnen etapp 1 vunnit laga kraft. Parterna har dock visat intresse av att tidigarelägga en etablering och har enats om att tillträde och byggstart ska ske så att kyrka kan vara klar, eller åtminstone långt gången, till stadens 400-årsjubileum.

En förutsättning för att detta ska fungera är att Stadsbyggnadskontoret kan bevilja bygglov och avstycka området före ny detaljplan vunnit laga kraft vilket de har bekräftat.

Parterna står nu inför att teckna köpeavtal för byggrätt för kyrka om 8 000 kvm BTA inom del av Göteborg Lundbyvassen 736:168.

Det är en större volym än markanvisat men anses ge en byggrätt med förutsättningar att skapa bättre kvaliteter för området. Bedömningen är att det ej är att anses som betydande förändring.

För att säkerställa att bygglovets synkroniseras med detaljplanearbete ska Älvstranden Utveckling godkänna bygglovsansökan.

Byggrättens läge är avstämd mot struktur för ny detaljplan för Frihamnen, vi bedömer därför att läget inte påverkar kommande detaljplanearbete negativt.

I överlåtelseavtalet åtar sig Smyrnaförsamlingen att verka positivt i antagandet av detaljplanen samt i de bygglov som söks inom etapp 1 av Frihamnen.

För att i möjligaste mån säkerställa att byggprojektet genomförs har villkor om återgång tagits in i köpeavtalet. Det ger oss rättighet, men ej skyldighet, att kräva att köpet ska gå tillbaka om inte byggnation är påbörjad inom två år från det att köpeavtal tecknas.

Risker

Vi har inte funnit några särskilda risker med den utökade markanvisningen.

Tidigare ärendehantering

- Beslut direktanvisning och markanvisningsavtal styrelsesammanträde 2016-02-12

- Information till ledningsgruppsmöte 2019-04-03.
- Information på styrelsesammanträde 2019-04-26.

På styrelsesammanträdet 2019-06-14 finns ärende om inriktningsbeslut köpeavtal med.

Samband

Hörande i Fastighetsnämnden har skett den 16 februari 2016.

Tidplan

Enligt plan kan köparen tillträda marken efter avslutad lantmäteriförrättning, uppskattningsvis Q1, 2020.

Ekonomi

Överenskommet marknadsvärde för den utökade markanvisningen uppgår totalt till 17 miljoner kronor. Av den summan utgör 2 975 000 kronor en högre intäkt på grund av den utökade byggrätten.

Marknadsvärdet är baserat på värderingar från fristående värderingsinstitut som båda parter låtit göra. Slutlig köpeskilling är fastställd genom att marknadsvärdet reducerats med bedömd kostnad för sanering av markföroreningar med 625 000 kronor inklusive moms.

Om byggrätten enligt bygglov blir större än den avtalade ska tilläggsköpeskilling utgå. På samma sätt ska tilläggsköpeskilling utgå om detaljplanen medger rätt att uppföra bostäder på fastigheten .

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Smyrnakyrkan har en bred barnverksamhet med bland annat sommarläger, öppen förskola och flera andra aktiviteter riktade till barn. Genom LP Väst driver Smyrnaförsamlingen ett drogförebyggande arbete. För sociala insatser samarbetar församlingen med Göteborgs räddningsmission och Reningsborg. Varje jul uppförs en musikal för elever i Göteborgs grundskolor.

Mångfaldsperspektivet

Smyrnaförsamlingens arbete blir mer och mer mångkulturellt. Kännetecknande för arbetet är också socialt ansvarstagande med stort samhällsengagemang.

Jämställdhetsperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Smyrnaförsamlingen ingår i en internationell värdegemenskap. Församlingen har ett omfattande internationellt engagemang, främst i DR Kongo och Indien.

Föredragande

Transaktionsstrateg Tomas Thorin föredrar ärendet.