

Styrelsehandling 13  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0263/20  
2020-09-21  
Handläggare:  
Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**  
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

## Beslutsärende – försäljning av byggrätter till Göteborgs Egnahems AB vid Celsiusgatan

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner försäljning av byggrätter som är del av ursprungsfastigheten Göteborg Sannegården 734:130 till Göteborgs Egnahems AB.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

### Sammanfattning

Norra Älvstranden Utveckling AB (Norra Älvstranden Utveckling) har tagit fram en detaljplan för en av sina fastigheter, Göteborg Sannegården 734:130. Fastigheten ingår i detaljplanen ”Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg” som vann laga kraft 2019-03-22.

Norra Älvstranden Utveckling föreslår nu en överlåtelse av 10 300 kvm BTA för bostadsrättsändamål till Göteborgs Egnahems AB (Egnahemsbolaget).

Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden Utveckling) har sedan tidigare ingått ett intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) av vilket det framgår att Älvstranden Utveckling har för avsikt att tilldela Framtiden eller något av dess dotterbolag mark. En del av denna överenskommelse avser försäljning av 10 300 kvm BTA för bostadsrättsändamål inom detaljplanen för Celsiusgatan.

Norra Älvstranden Utveckling och Egnahemsbolaget har kommit överens om att byggrätterna ska överlätas till ett värde av                      kr per kvm BTA. Överlåtelseavtalet kommer att stipulera vissa kostnadsavdrag och motprestationer för parterna – den överenskomna köpeskillingen för fastigheten är därför drygt                      mnkr.

Ärendet är hört i Fastighetsnämnden, 2018-11-26.



### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Köpeskillingen är drygt      mnkr. Vi bedömer kostnaderna kopplade till detaljplan, exploatering och underliggande markvärde till      mnkr.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Kommande markägare har en stark hållbarhetsvision.

### **Bedömning ur en social dimension**

Fler bostäder är positivt för Göteborgs stad och området. Ytterligare bostäder på platsen bidrar till en trygg miljö.

### **Samverkan**

Ingen partssamverkan eller information har skett med de fackliga organisationerna.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## Ärendet

Försäljning av 10 300 kvm BTA för bostadsrättsändamål till Göteborgs Egnahems AB (Egnahemsbolaget).

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Norra Älvstranden Utveckling har tagit fram en detaljplan för en av sina fastigheter, fastigheten Göteborg Sannegården 734:130. Fastigheten ingår i detaljplanen "Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg" som vann laga kraft 2019-03-22.

Älvstranden Utveckling har sedan tidigare ingått ett intentionsavtal med Framtiden av vilket det framgår att Älvstranden Utveckling har för avsikt att tilldela Framtiden eller något av dess dotterbolag mark. En del av denna överenskommelse avser försäljning av 10 300 kvm BTA för bostadsrättsändamål inom detaljplanen för Celsiusgatan. Norra Älvstranden Utveckling och Egnahemsbolaget har kommit överens om att byggrätterna ska överlätas till ett värde av      kr per kvm BTA. Överlåtelseavtalet kommer att stipulera vissa kostnadsavdrag och motprestationer för parterna varpå den överenskomna köpeskillingen för fastigheten är drygt      mnkr.

Detaljplanen omfattar flera delområden. En del av området, gamla Eriksbergs kontoret överläts till bolag inom koncernen AF Projektutveckling AB (AF) med tillträde våren 2019. Vidare finns det ytterligare ett område som skall markanvisas. Det området innehåller cirka 100 bostäder och förskola för fyra avdelningar. Den markanvisningen kommer att bli aktuell tidigast 2023. Den tidplanen hänger ihop med utbyggnaden av Hamnbanan.

### Ärendets historik

- Styrelsen bordlade informationsärende om Celsiusgatan på grund av tidsbrist 2020-04-20.
- Informationsärende styrelsesammanträde 2020-05-18.

### Sammanhang

Norra Älvstranden Utveckling har bedrivit detaljplan för det aktuella området. Detaljplanen vann lagakraft i mars 2019.

## Bolagets bedömning

### Ekonomi

Det överenskomna byggrättsvärdet för den aktuella byggrätten är      kr/kvm BTA.

Priset är baserat på två oberoende marknadsvärderingar. Framtiden har beställt en värdering och Norra Älvstranden Utveckling har beställt en. De indikerade värdena i dessa har utgjort grunden för förhandlingen.

Den överenskomna köpeskillingen är cirka      mnkr för 10 300 kvm byggrätt BTA för bostadsrättsändamål.

Det finns en mindre byggrätt för kontor, den är värderad till      kr/kvm BTA.

Vidare finns det en överenskommelse om tilläggsköpeskilling. För det fall att beviljat bygglov för fastigheten medger mer än 10 300 kvm BTA, ska en tilläggsköpeskilling erläggas motsvarande      kr för varje överskjutande kvm BTA. Detta regleras vid lagakraft vunnet bygglov.

Kostnader som är att hänföra till detaljplanearbetet samt med staden överenskommet exploateringsbidrag samt underliggande markvärde bedöms uppgå till 42 mnkr.

## Olika dimensioner

Affären ligger väl i bolagets uppdrag att utveckla marken och avyttra värdeutvecklade byggrätter till marknaden. Vi ser att det är positivt att allmännyttan via Egnahemsbolaget får goda förutsättningar att göra ett bra projekt på en plats som är attraktiv utifrån boendemiljö, närhet till kollektivtrafik och social service.

Affären bidrar till bolagets strategiska mål utifrån att bidra till ekonomisk stabilitet. Projektet ligger utanför Älvstaden och omfattas inte direkt av Vision Älvstaden, men givetvis har visionen varit närvarande i utformningen av detaljplanen.

### Ekonomisk dimension

För bolaget bidrar affären till det ekonomiska målet om långsiktig stabilitet. Vidare bidrar affären till bidrag av bostäder på en eftertraktad bostadsmarknad. I målet att skapa fler bostäder i kommunen är det för kommunen en vinst.

### Ekologisk dimension

Att bygga på platser där redan infrastruktur finns på plats är positivt ur en ekologisk dimension. Detta är ett förtätningsprojekt utifrån att fler bostäder kan nyttja det som redan finns.

### Social dimension

Affären bidrar till att skapa bostäder på en attraktiv plats som sedan tidigare inte har ett bostadsinnehåll. Tidigare var det markparkering och kontor. Markparkeringen är nu utbytt mot parkering i garage och bostäder. Om några år kommer också förskola att adderas till innehållet på platsen.

Egnahemsbolaget som förvärvar byggrätter har i sitt uppdrag att ”erbjuda göteborgarna hållbara, prisvärda och trivsamma bostäder med bostadsrätt och äganderätt. Vi ska vara delaktiga i stadsutvecklingen genom att bygga runt om i Göteborg, men med ett tydligt fokus på utvecklingsområden som domineras av hyresrätter. Vi ska skapa hållbara boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer.”