

Styrelsehandling 9
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0549/20
2020-10-19
Rune Arnesen,
Stadsutvecklingschef Älvstranden Utveckling

Beslutsärende – Partsbyte byggrätt Masthuggskajen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner partsbyte i Mark- och exploateringsavtalet för fastigheten Göteborg Masthugget 43:9 från Ridhuset Masthugget Fastighets AB, org.nr 559177–3477, ett bolag inom Elof Hansson Fastigheter-koncernen, till Veianorg Holding AB, org.nr 559234–3221.

Sammanfattning

Elof Hansson Fastigheter Holding AB (Elof Hansson) har sålt aktierna i Ridhuset Masthugget Fastighets AB och indirekt fastigheten Göteborg Masthugget 43:9 (D2) som också är en byggrätt.

Försäljningen påverkar tidigare avtal som berör fastigheten och där Elof Hansson är avtalspart – lägg dock märke till att D2-byggrätten ligger på Elof Hanssons mark. Det är alltså inte mark de har köpt av Älvstranden



Nu vill Elof Hansson ha styrgruppens medgivande (se bilaga 1) enligt den nya ägaren inträder som part i Exploaterings- och markfördelningsavtalet såvitt avser rättigheter och skyldigheter avseende D2-byggrätten. Elof Hansson Fastigheter AB befrias därmed från genomförandansvaret och övriga avtalsförpliktelser avseende Fastigheten och D2-byggrätten, dock med undantag för skyldigheten enligt Exploaterings- och markfördelningsavtalet att betala exploateringsbidrag och gatukostnadsersättning hänförligt till D2-byggrätten som oförändrat ska åvila Elof Hansson Fastigheter AB enligt separat avtal med Göteborgs kommun.

Rent formellt kräver partsbytet styrelsens godkännande eftersom Elof Hansson Fastigheter AB har fått markanvisning.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Partsbytet påverkar inte ekonomin.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Ingen samverkan 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.

Bilagor

Bilaga 1. Brev till Älvstranden Utveckling från Elof Hansson om partsbyte byggrätt.

Ärendet

Formellt beslut om partsbyte av byggrätt Fastigheten Göteborg Masthugget 43:9 – (kvarteret D2).

Bakgrund

I mars 2015 tecknades ”Samverkansavtal” mellan parterna avseende utveckling av området. Alla parter (förutom NCC) är markägare i området.

I juni 2016 tecknades ett tillägg till Samverkansavtalet, ”Tilläggsavtalet” och i maj 2018 ett ”Tilläggsavtal 2” som underlag till ”Exploaterings- och markfördelningsavtal”.

2018-05-15 tecknades Genomförandeavtal mellan Göteborgs Kommun genom Fastighetsnämnden och SÄUAB där SÄUAB utpekades som exploatör för området.

2018-06-07 godkände Kommunfullmäktige Detaljplan Järnvågsgatan m.fl. och fattade samtidigt investeringsbeslut för genomförande.

2019-01-28 tecknades markregleringsavtal med Fastighetskontoret.

Det slutliga avtalsarbetet har genomförts under hösten 2018 och avtalet är signerat av alla parter på nämnda villkor.

Mark- och exploateringsavtal

2010-02-08 godkände styrelsen Exploaterings- och markfördelningsavtalet mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och byggherrarna NCC Property Development AB, Stena Fastigheter Göteborg AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Elof Hansson Fastigheter AB, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg och Hotell Draken AB avseende utveckling av området inom detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget (Masthuggskajen).

Exploaterings- och markfördelningsavtalet innebär i korthet att:

- Södra Älvstranden Utveckling AB (SÄUAB) överlåter kvartersmark och byggrätter till övriga parter till avtalade priser och villkor.
- Samordning av genomförandet av planen är avtalat reglerat genom samarbete om tidplaner, utbyggnadsordning, bygglogistik etc. i konsortieform.
- Konsortiearbetet är reglerat med arbets- och styrform, budget mm
- SÄUAB ansvarar inför parterna för stadens leverans av infrastruktur, kommunalteknisk försörjning och byggande av allmän plats.
- SÄUAB har ansvar för de nya parkeringsanläggningarna på området vilka kommer att vidareföras till Göteborgs Stads Parkering AB i kommande avtal enligt samverkansavtal daterat juni 2018.
- SÄUAB vidareför ansvar och risker i ”Genomförandeavtal med staden” kring markförhållanden till byggherrarna.

- SÄUAB säkrar intäkter för i allt 1 517 mnkr. (1 388 + 129) av ett samlat finansieringsansvar på 1 759 mnkr. i genomförandavtalet. Kommande markanvisningar förväntas täcka mellanskillnaden.
- Parterna ska samarbeta om utbyggnation av ”halvön” om denna kommer att byggas i ”särskild ordning”.
- Vision Älvstaden och detaljplanens kvalitets- och hållbarhetsprogram följs upp i genomförandeperioden.
- Avtalet är villkorat av laga kraft vunnit plan och beslut i SÄUAB:s styrelse.

Ekonomi

Inga ekonomiska konsekvenser.

Avtalet innebär att priset på byggrätterna är fastställt och att aktörerna genom köp av dessa samtidigt erlade slutligt exploateringsbidrag.

Sammanhang

Nu vill Elof Hansson ha styrgruppens medgivande (se bilaga 1) enligt den nya ägaren inträder som part i Exploaterings- och markfördelningsavtalet såvitt avser rättigheter och skyldigheter avseende D2-byggrätten. Elof Hansson Fastigheter AB befrias därmed från genomförandansvaret och övriga avtalsförpliktelser avseende Fastigheten och D2-byggrätten, dock med undantag för skyldigheten enligt Exploaterings- och markfördelningsavtalet att betala exploateringsbidrag och gatukostnadsersättning hänförligt till D2-byggrätten som oförändrat ska åvila Elof Hansson Fastigheter AB enligt separat avtal med Göteborgs kommun.

Tidigare beslut och tidigare information

- 2017-01-09: Vd-rapport.
- 2017-09-22: Statusrapport.
- 2017-10-27: Beslut tilläggsäskande.
- 2018-02-09: Beslut Mark- och exploateringsavtal
- 2018-02-08: Beslut kompletteringsäskande.
- 2018-02-09: Statusrapport.
- 2018-06-01: Beslut: Samverkansavtal.
- 2018-06-01: Statusrapport.
- 2018-09-21: Statusrapport.
- 2018-09-21: Vd-rapport.
- 2018-10-26: Statusrapport.
- 2018-11-23: Statusrapport.
- 2019-01-11: Extra styrelsesammanträde, information Mark- och exploateringsavtal.

- 2019-02-08: Beslut Mark- och exploateringsavtal.
- 2019-09-20: Info Försäljning G-lotten.
- 2019-09-20: Statusrapport.
- 2019-10-25: Statusrapport.
- 2019-11-22: Information försäljning kvarteret G.
- 2019-11-22: Statusrapport.
- 2020-02-07: Lunchföredrag.
- 2020-05-18: Statusrapport.
- 2020-05-18: Beslut avslag JMs ansökan om direktanvisning.
- 2020-06-05: Statusrapport.

Olika perspektiv

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Ärendet saknar ett ekonomiskt perspektiv, eftersom tidigare avtal som berör ekonomin kvarstår.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Till

Styrgruppen för MHK-projektet

Göteborg den 6 oktober 2020

Begäran om medgivande till partsbyte

Fastigheten Göteborg Masthugget 43:9 - benämnd kvarteret D2 i Exploaterings- och markfördelningsavtalet daterat den 29 januari 2019 ("Fastigheten"), har tidigare ägts av Ridhuset Masthugget Fastighets AB, org.nr 559177–3477, ett bolag inom Elof Hansson Fastigheter-koncernen.

Elof Hansson Fastigheter Holding AB har den 28 februari 2020 till Veianorg Holding AB, org.nr 559234–3221, ("Förvärvaren") överlåtit samtliga aktier i Ridhuset Masthugget Fastighets AB och därmed indirekt Fastigheten. Aktierna tillträdde av förvärvaren den 4 maj 2020.

Förvärvaren är ett av Nordr Eiendom AB, org.nr. 556550–7307, (som namnändrats från Veidekke Eiendom) ("Nordr") och Utstillingsplassen Eiendom AS org.nr. 940 615 291, bildat och gemensamt ägt JV-bolag.

Nordr har betydande erfarenhet av att som part delta i konsortiedrivna stads- och bostadsutvecklingsprojekt, varav kan nämnas projekten i Kvillebäcken, Sannegården och på Skeppsbron samt Forsåker i Mölndal och Kolla Parkstad i Kungsbacka.

Elof Hansson Fastigheter AB önskar Styrgruppens medgivande enligt p. 16.1.2 i Exploaterings- och markfördelningsavtalet till att Nordr inträder som part i Exploaterings- och markfördelningsavtalet såvitt avser rättigheter och skyldigheter avseende D2-byggrätten inom Fastigheten och att Elof Hansson Fastigheter AB i samband därmed befrias från genomförandeansvaret och övriga avtalsförpliktelser avseende Fastigheten och D2-byggrätten, med undantag för skyldigheten enligt villkoren i p. 4.3.3. i Exploaterings- och markfördelningsavtalet att betala exploateringsbidrag och gatukostnadsersättning hänförligt till D2-byggrätten inom Fastigheten, vilken förpliktelse oförändrat ska åvila Elof Hansson Fastigheter AB enligt separat avtal med Göteborgs kommun.

Med vänlig hälsning

Elof Hansson Fastigheter AB

Lennart Hedström