

Styrelsehandling 5
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0440/20
2021-03-01
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

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.

Beslutsärende – Försäljning del av Göteborg Lundbyvassen 4:6 till

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att överlåta del av Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande M1:an och den mindre tillhörande byggnaden Centralstationen, till
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra till

Sammanfattning

2020-06-30 ingick Älvstranden Utveckling AB, via det indirekt helägda dotterbolaget Menlin Fastighets AB, en avsiktsförklaring med [\[redacted\]](#) om att överlåta del av Göteborg Lundbyvassen 4:6 motsvarande byggnaden M1:an.





Centralstationen i anslutning till M1:an.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Transaktionen ger ett ekonomiskt överskott som kommer bolaget – och indirekt – Göteborgs Stads invånare till del.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bevara istället för att bygga nytt: M1:an är en historisk byggnad som fortsatt kommer att verka som arbetsplats för blandade verksamheter.

Bedömning ur en social dimension

Ärendet behandlas i samband med utvärderingen av förslaget till utvecklingsplan för Älvstranden.

Samverkan

Inte aktuellt för ärendet.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Kartbilaga.
Bilaga 2. Vision M1:an.

Ärendet

Överlåta del av Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande M1:an och Centralstationen, till / samt överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra till /

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

2020-06-30 ingick Älvstranden Utveckling AB, via det indirekt helägda dotterbolaget Menlin Fastighets AB, en avsiktsförklaring med / avseende överlåtelsen av del av Göteborg Lundbyvassen 4:6 motsvarande byggnaden M1:an

Ärendets historik

- 2014-06-05. Kommunfullmäktige beslutar att fastighetsbeståndet inom "lokalklustret" ska renodlas och att fastigheter av icke strategiskt värde ska avyttras.
- 2014-11-28. styrelsen för Älvstranden Utveckling fastställer Kommunfullmäktiges beslut.
- 2017-06-09. Styrelsen informeras om avsikten att ingå en avsiktsförklaring med i syfte att överlåta M1:an.
- 2017-06-09. Vd-rapport till styrelsen med information om kommande hörande M1:an.
- 2017-11-24. Vd-rapport till styrelsen med information om
- 2019-04-26. Styrelsen tar ett inriktningsbeslut om att ge bolaget i uppdrag att verka för att sälja byggnaden M1:an, del av fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6 till till marknadspris.
- 2021-01-22. Ledningsgruppen beslutar att verka för att ärendet ska lyftas till styrelsen för beslut om att verkställa transaktionen.

Sammanhang

Ärendet är beroende av att Stadsbyggnadskontoret tar fram ny detaljplan för "Kontor, restaurang m.m. vid Regnbågsgatan (Lundbyvassen 4:6)" samt att Älvstranden Utveckling får ett positivt planbesked beviljat för ny detaljplan Skateberget samt att arbetet med denna detaljplan startar.

Detaljplan "Kontor, restaurang m.m. vid Regnbågsgatan (Lundbyvassen 4:6)"

Detaljplanarbetet är vilande i avvaktan på att Älvstranden Utveckling ska ta fram kompletterande inriktning för detaljplanarbetet med M1:an.

Enligt Stadsbyggnadskontoret är en förväntad tidplan för detaljplaneärendet:

- Beslut om samråd tas Q1, 2022.
- Beslut om granskning tas Q1, 2023.
- Antagande Q1, 2024.
- Lagakraft Q1, 2024 (med reservation för ett överklagande).

Tiderna är preliminära och kan komma att justeras under det kommande planarbetet.

Detaljplan Skateberget

Under hösten 2020 har Älvstranden Utveckling bedrivit en förstudie inför ansökan om planbesked. Ansökan förväntas lämnas in till Stadsbyggnadskontoret mars 2021.

Enligt besked från Stadsbyggnadskontoret förväntas planarbetet starta under 2022.

Resterande tidplan för detaljplanarbetet är för närvarande inte kommunicerad.

Bolagets bedömning

Ekonomi

2018-01-01

Transaktionen

Mot bakgrund av tidsåtgången för att ta fram ny detaljplan för byggnaderna kopplat till Jordabalkens begränsningar om att avtala om köp av fastighet längre tid än två år, är parterna överens om att överlåtelsen behöver ske genom en bolagstransaktion.

Fastigheten Göteborg Lundbyvasen 4:6 ägs av Fastighets AB Fribordet, ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB.

Byggnaderna

Initialt var avsikten att enbart M1:an skulle ingå i transaktionen. Parterna har emellertid enats om att även den mindre byggnad kallad Centralstationen, som ligger i direkt anslutning till M1:an, ska ingå transaktionen. Anledningen är att byggnaden inte bedöms bilda en funktionell egen fastighet utan med fördel bildar en gemensam enhet tillsammans med M1:an.

Förvaltning av byggnaderna

Att en ny detaljplan ska tas fram innebär en ovanligt lång period mellan det att överlåtelseavtal tecknas och tillträde sker. Under denna period ska alla kostnader och utgifter samt alla intäkter från byggnaderna bäras av, respektive tillkomma, Älvstranden Utveckling.

Under hela perioden ska även Älvstranden Utveckling ansvara för att hyra ut och förvalta byggnaderna på ett fackmannamässigt sätt relaterat till att Älvstranden Utveckling köpt byggnaderna i ett visst skick och till ett överenskommet pris. Överlåtelseavtalet har utformats med detta i åtanke och beskriver hur parternas ansvar fördelas på ett balanserat sätt.

Den risk som Älvstranden Utveckling löper är att kostnaderna för underhåll och reparationer ökar och att vissa akuta åtgärder behöver genomföras nära inpå att tillträde sker. Överlåtelseavtalet balanserar denna risk genom att parterna ska dela på kostnader för det som anses vara standardhöjande åtgärder.

Tidplan

Transaktionen förutsätter att en ny detaljplan tas fram för M1:an och Centralstationen för kunna styckas av till egen fastighet. Det innebär att

Den fortsatta tidplanen för transaktionen är:

- Styrelsebeslut
- Styrelsebeslut Norra Älvstranden Utveckling 2021-03-01.
-
-

Exploateringskostnader

Stadsbyggnadskontoret ska ta fram ny detaljplanen för "Kontor, restaurang m.m. vid Regnbågsgatan (Lundbyvassen 4:6)". Enligt tidplan 2023/2024.

De åtagande som följer av att området detaljplaneläggs i form av exploateringskostnader för iordningställande av allmän plats är för närvarande inte kända. Till grund för uppgift i punkt "Ekonomi" har använts nyckeltal baserade på Ekonomisk förstudie Lindholmen som Staden nu genomför.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Transaktionen påverkar Göteborgs Stads ekonomi positivt. Transaktionen ligger också i linje med det beslut Kommunfullmäktige tagit om att avyttra fastigheter utan strategiskt värde.

Här möts det gamla och det nya. M1:an kommer fortsatt att bidra till att Älvstaden blir mer levande och öppen och på samma gång unik och egen.

M1:an har kopplingar till det historiska och industriell framgång.

Ekologisk dimension

M1:an är ett bra exempel på hur vi har tagit hand om, vårdat och utvecklat en historisk fastighet med rötter i varvs- och sjöfart. Fastigheten är i dag moderniserad med bland annat klimatsmart teknik.

Ärendet har också en koppling till strategierna i Vision Älvstaden: skapa ett levande älvrum, blandstad och mötesplatser vid vattnet.

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

Social dimension

Avtalet med [redacted] bidrar till [redacted]

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

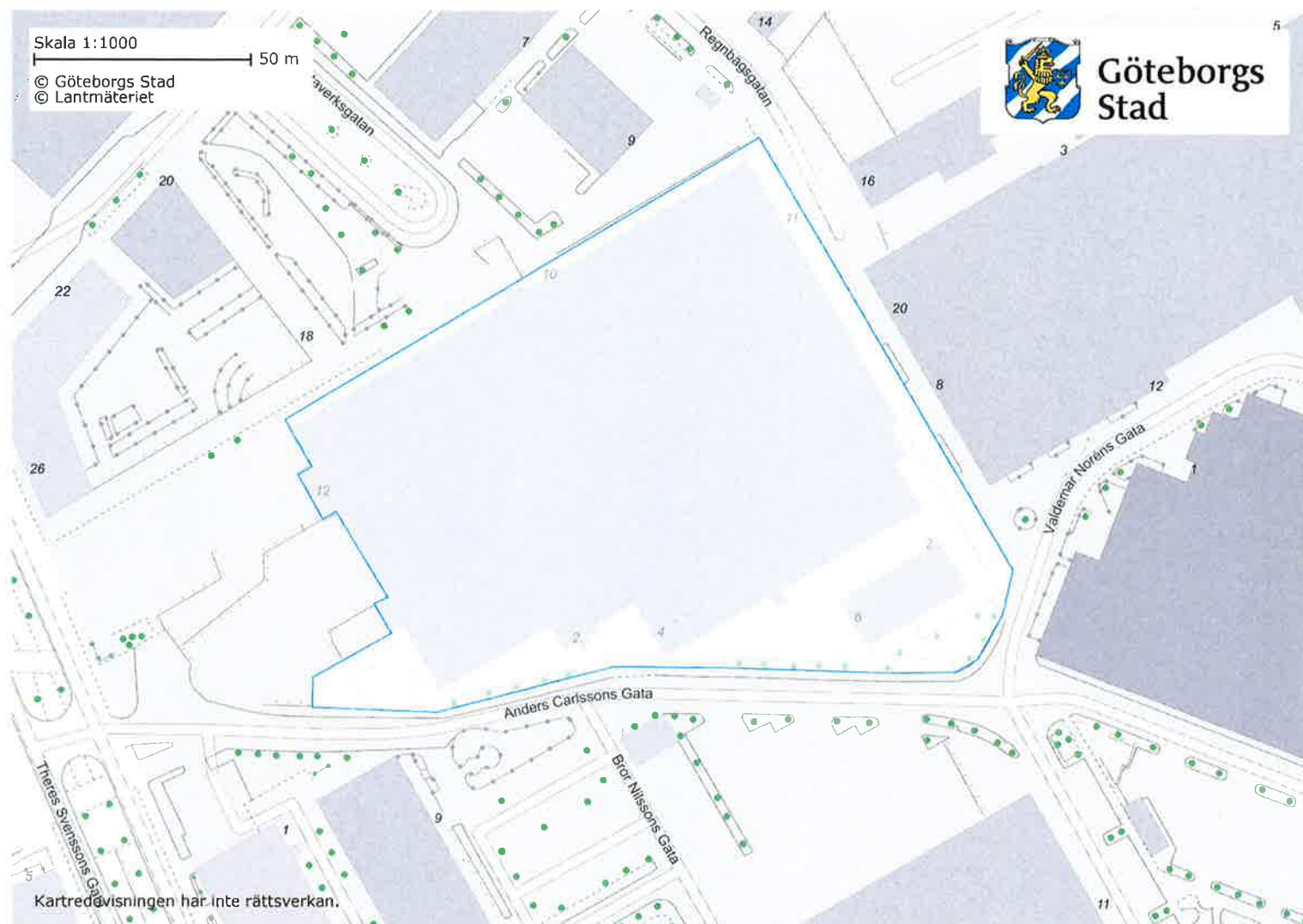
Skala 1:1000

50 m

© Göteborgs Stad
© Lantmäteriet



Göteborgs
Stad



Kartredovisningen har inte rättsverkan.

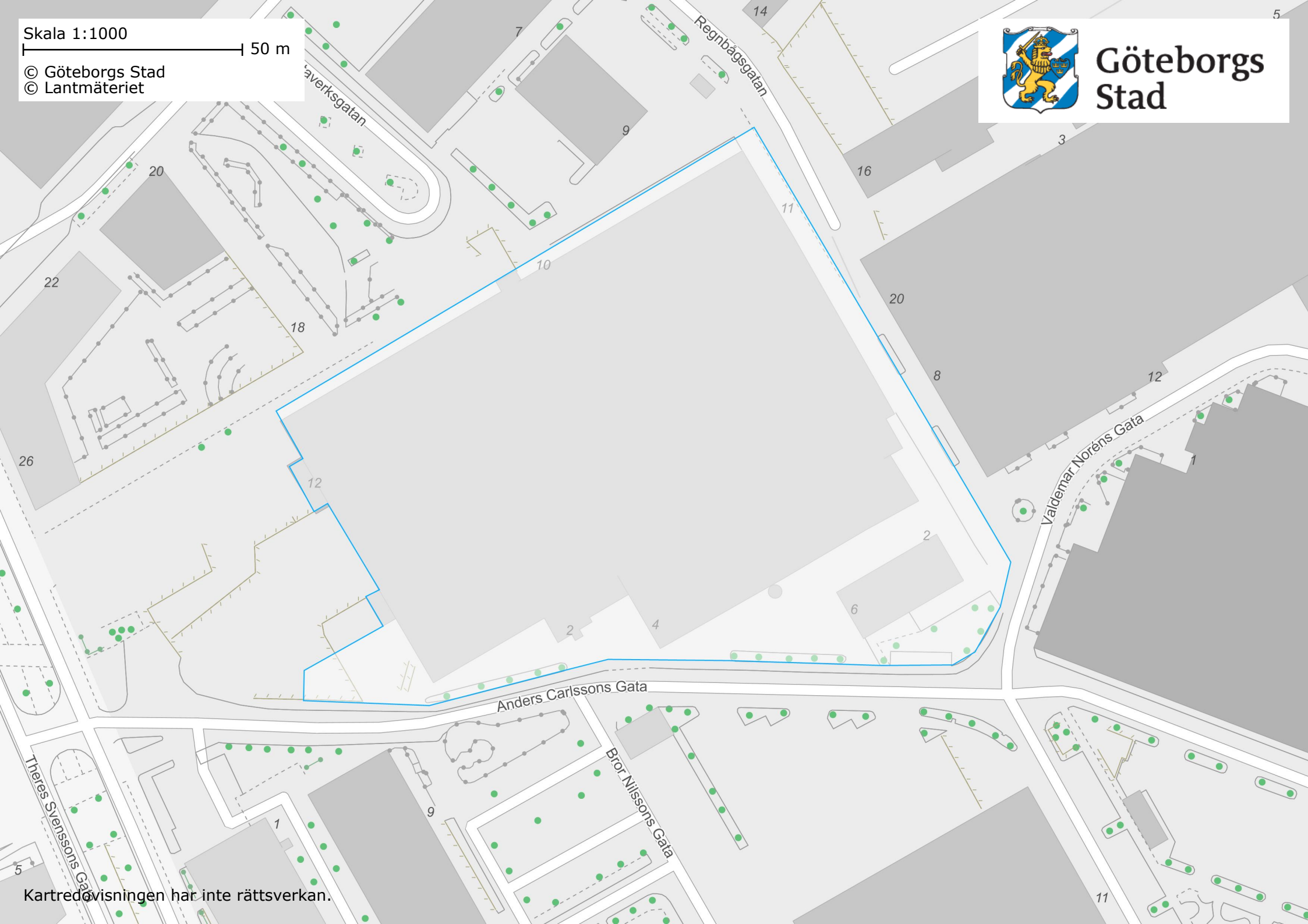
Skala 1:1000

50 m

© Göteborgs Stad
© Lantmäteriet



Göteborgs
Stad



Kartredovisningen har inte rättsverkan.

