

Styrelsehandling 17
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0567/19
2022-04-25
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Beslutsärende – överlåtelse av Masthuggskajen 43:5

Förslag till beslut

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar överlåtelse av Göteborg Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Vd tar fram nödvändiga avtal för att genomföra överlåtelsen och får i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Södra Älvstranden Utveckling avser att överlåta kvarteret Göteborg Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon.

Överlåtelsen är en del av genomförandet av ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.” som pågår med utbyggnad av kvarter och allmän plats.

Överlåtelsen av Göteborg Masthugget 43:5 är till Bostadsaktiebolaget Poseidon utan konkurrensutsättning är en konsekvens av tidigare överenskommelser med Förvaltnings AB Framtiden respektive fastighetskontoret.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelsen till Bostadsaktiebolaget Poseidon sker på samma villkor som för när Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvade marken från Göteborgs Stad.

Bedömning ur en ekologisk dimension

I överlåtelsen har Bostadsaktiebolaget Poseidon ett tydligt åtagande kopplat till klimat och miljömål.

Klimatbelastningen från material och byggprocessen ska inte överstiga 280 CO₂ ekvivalenter/m² BTA. Jämförelsevis har för närvarande ett genomsnittligt flerbostadshus som produceras av Framtidens Byggutveckling AB cirka 400 CO₂ ekvivalenter/kvm BTA.

Byggnadernas gestaltning ska följa de principer som föreskrivs i det kvalitetsprogram som är bilagt detaljplanen.

I förvaltningsfasen ska energieffektiviteten vara minst 20 % lägre än Boverkets Byggreglers energikrav.

Bedömning ur en social dimension

I överlåtelsen har Bostadsaktiebolaget Poseidon tydliga åtaganden kopplat till social hållbarhet.

Dels ska bostäderna upplåts med hyresrätt vilket medför att andelen allmännyttiga hyresbostäder ökar inom detaljplanen och dess närområde. Det bör medföra en breddning av hushåll som kan efterfråga bostad på Masthuggskajen.

Dels ska lokalerna i bottenvåningen hyras ut till publika verksamheter för att bidra till ett levande gatuplan. De planerade verksamheterna är dels ett musikcafé och dels ett makerspace - en lokal dit man går för att reparera saker.

Alternativt ska verksamhetslokalerna hyras ut som bibliotek.

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Expedieras

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

Ärendet

Södra Älvstranden Utveckling önskar överlåta kvarteret Göteborg Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Genomförandet av ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.” pågår med utbyggnad av kvarter och allmän plats.

I den västra delen av planområdet är avsikten att överlåta två kvarter, det aktuella Göteborg Masthugget 43:5 benämnd byggrätt G1b samt del av Göteborg Masthugget 30:8 benämnd byggrätt G6, till Bostadsaktiebolaget Poseidon. Kvarteren överläts utan konkurrensutsättning enligt tidigare överenskommelser beskrivna nedan.

- 2016-12-12 tecknade Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag ett avtal avseende Älvstranden Utveckling AB:s avsikt att tilldela Förvaltnings AB Framtiden mark i Masthugget för att uppföra mindre hyresrätter i anslutning till parkeringsdäcket samt bostäder i punkthus med lokaler i bottenvåningen för bland annat för förskoleändamål.
- 2018-05-15 tecknade Södra Älvstranden Utveckling AB och fastighetskontoret ett Genomförandeavtal avseende ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.” i vilket det bland annat villkoras att Södra Älvstranden Utveckling AB ska överlåta ”kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och skola i planområdets två västligaste kvarter” till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag.
- 2019-05-24 förvärvade Södra Älvstranden Utveckling AB området på vilket kvarteren är belägna från fastighetskontoret.

Parterna är överens om att överlåtelsen ska ske på samma villkor som Södra Älvstranden Utveckling AB fick vid förvärvet av marken från fastighetskontoret.

Bostadsaktiebolaget Poseidon önskar nu förvärva kvarter Göteborg Masthugget 43:5 för att påbörja förberedande markarbeten. Beslut om att överlåta del av Göteborg Masthugget 30:8 sker när utredning om etablering av förskola är avslutad vilket förväntas vara klart under juni 2022.

Kvarteret Göteborg Masthugget 43:5 är en byggrätt på 7 700 kvm BTA för bostäder och 700 kvm BTA för centrumverksamhet. Avsikten är att uppföra mindre bostäder med lokaler i bottenvåningen. Upplåtelseformen för bostäderna ska vara hyresrätt.

Kvarterets läge redovisas i Bilaga 1 samt byggrättens användning och egenskaper i utsnitt ur detaljplan i Bilaga 2.

Ärendets historik

2019-11-22 informerades styrelsen om överlåtelsen.

2022-04-11 fattade ledningsgrupp beslut om att lyfta ärendet till styrelsen för beslut.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Marknadsvärde för byggrätten är bedömt genom medelvärdet av tre oberoende värderingar och uppgår till 43,9 mnkr.

Södra Älvstranden Utveckling AB ska erlægga exploateringsbidrag till Göteborgs Stad för iordningställande av allmän plats och infrastruktur. Beloppet är kostnadsberäknat till 64,6 mnkr kr. (kostnadsläge 2019). Det bokförda värdet om 0,7 mnkr tillkommer som en kostnad. Med ovanstående förutsättningar är resultatet av överlåtelsen bedömt till minus 21,4 mnkr. Det negativa resultatet är förväntat och balanseras av de positiva resultat som försäljningar av byggrätter för bostäder med upplåtelseform bostadsrätt genererar.

Överlåtelsen

Överlåtelsen sker som en ren jordabalksöverlåtelse.

Tidplan

Överlåtelse och tillträde sker momentant under Q2 2022.

Köparen påbörjar förberedande markarbeten under Q3 2022.

Köparen påbörjar produktion under Q2 2023.

Färdigställande förväntas ske Q4 2024.

Risker

Enligt överenskommelse ska Bostadsaktiebolaget Poseidon överta riskerna för åtgärdandet av markföreningar, hinder i mark samt arkeologi genom att köpeskilling justering av köpeskilling.

Vid eventuella arkeologiska fynd står fastighetskontor för slutundersökning och Bostadsaktiebolaget Poseidon för eventuella stilleståndskostnader.

Södra Älvstranden Utveckling AB står ingen risk efter att kvarteret har överlåtits.

Köparen är informerad om riskerna.

Åtagande enligt Genomförandeavtalet

I det genomförandeavtal som 2018-05-15 ingicks mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och fastighetskontoret villkorades överlåtelsen av byggrätterna till Förvaltnings AB Framtiden eller något av dess dotterbolag av att 10% av hyresrätterna inom produktionen skulle upplåtas med låg hyra.

Fastighetsnämnden har 2021-02-08 fattat beslut om att villkoret ska utgå då det bedömdes medföra orimligt höga hyresnivåer för resterande lägenheter inom produktionen.

Åtagande enligt Intentionsavtalet

Parterna är överens om att Älvstranden Utveckling AB har fullföljt sina åtaganden, i de delar som avser Masthugget, enligt det avtal som parterna ingick 2016-12-12 när aktuellt kvarter Göteborg Masthugget 43:5 och, vid senare tillfälle, del av Göteborg Masthugget 30:8 har överlåtits till Bostadsaktiebolaget Poseidon.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelsen till Bostadsaktiebolaget Poseidon sker på samma villkor som för när Södra Älvstranden Utveckling AB förvärvade marken från fastighetskontoret.

Ekologisk dimension

I överlåtelsen har Bostadsaktiebolaget Poseidon tydliga åtaganden kopplat till klimat och miljömål.

Dels så ska klimatbelastningen från material och byggprocessen inte överstiga 280 CO₂ ekvivalenter/m² BTA. Jämförelsevis har för närvarande ett genomsnittligt flerbostadshus som produceras av Framtidens Byggutveckling AB cirka 400 CO₂ ekvivalenter/m² BTA. Åtagandet med låg CO₂-belastning är kopplat till ett av Älvstranden Utveckling AB:s prioriterade mål

Byggnadernas gestaltning ska följa de principer som föreskrivs i det kvalitetsprogram som är bilagt detaljplanen.

I förvaltningsfasen ska energieffektiviteten vara minst 20 % lägre än Boverkets Byggreglers energikrav.

Social dimension

I överlåtelsen har Bostadsaktiebolaget Poseidon tydliga åtagande kopplat till social hållbarhet.

Dels ska bostäderna upplåts med hyresrätt vilket medför att andelen allmännyttiga hyresbostäder ökar inom detaljplanen och dess närområde. Det bör medföra en breddning av hushåll som kan efterfråga en bostad på Masthuggskajen.

Dels ska lokalerna i bottenvåningen hyrs ut till publika verksamheter för att bidra till ett levande gatuplan. De planerade verksamheterna är dels ett musikcafé, dels ett makerspace - en lokal dit man går för att reparera saker.

Alternativt ska verksamhetslokalerna hyras ut som bibliotek.

Åtagandet med levande gatuplan är kopplat till ett av Älvstranden Utveckling AB:s prioriterade mål.