

Styrelsehandling 19  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0162/22  
2022-04-25  
Handläggare:  
Veine Palm, Bolagslantmätare/Programledare Eriksberg

**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).

## Informationsärende – markanvisning Säterigatan

### Sammanfattning

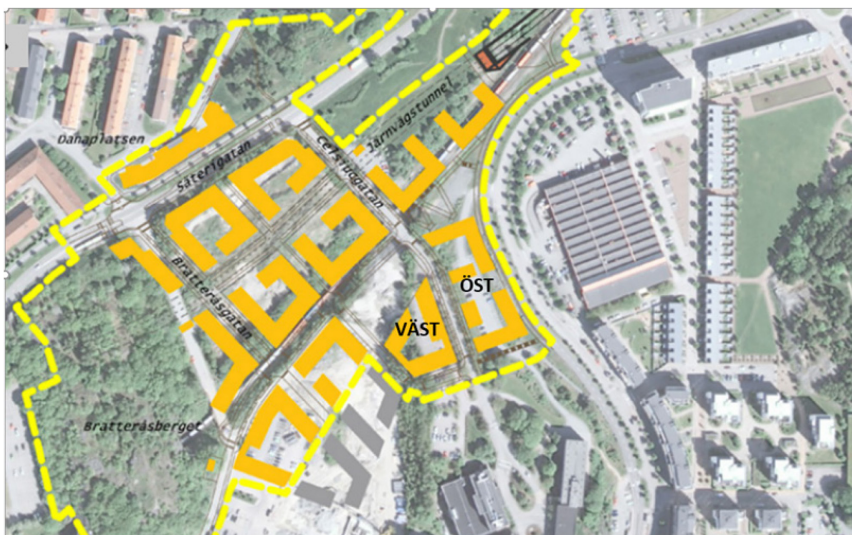
Inom programområdet Eriksberg kommer två markanvisningar att nå marknaden enligt framtagen tidplan:

- 2022-05-02 Publicering.
- 2022-05-23 Hörande i Fastighetsnämnden.
- 2022-06-17 Sista dag för frågor.
- 2022-06-22 Sista ansökningsdag.
- Kvartal 3/4–2022:
  - Utse köpare.
  - Beslut i Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB.
  - Teckna köpeavtal och tillträde till byggrätten.

Markanvisningarna avser byggrätterna Väst och Öst inom ”Detaljplan för Järnvägstunnel och Bostäder vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg”.

Byggrätterna är i dag avstyckade och de framtida transaktionerna kommer att avse hela fastigheter, Göteborg Sannegården 91:8 samt Göteborg Sannegården 54:1.

Säljare är Norra Älvstranden Utveckling AB.



Inriktningen för bebyggelsen i markanvisningen är bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt:

- Byggrätt Väst (Sannegården 91:8).  
Detaljplanen anger en största byggnadsarea på 1 050 kvm i 6 våningar samt 450 kvm i 5 våningar. Med dessa förutsättningar har byggrätten 8 850 kvm ljus BTA.
- Byggrätt Öst (Sannegården 54:1).  
Detaljplanen anger en största byggnadsarea på 1 100 kvm i 5 våningar samt 1 200 kvm i 7 våningar. Detaljplanens intention är att de två nedersta våningarna ska uppföras som suterrängvåningar och nås från Östra Eriksbergsgatan. I denna markanvisning förutsätts att de två nedersta våningsplanerna i suterräng innehåller verksamhetslokaler. Detaljplanens intention är även att garage uppförs i bakkant av suterrängvåningarna för att tillgodose byggrättens parkeringsbehov samt erbjuda 30 parkeringsplatser för angränsande befintlig bostadsrättsförening.

Med dessa förutsättningar har den östra byggrätten 11 000 kvm ljus BTA för bostadsändamål och 1 164 kvm ljus BTA för ändamål verksamhetslokaler. Sammanlagt 12 664 kvm ljus BTA.

I Bilaga 1 finns utdrag ur den inbjudan/markanvisning som kommer att skickas ut.

### **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

### **Expedieras**

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

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

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

Krav ställs inom klimatområdet och att skapa byggnader med låga utsläpp ur ett livscykelperspektiv. Samtidigt ska de gröna värdena stärkas inom kvarteren.

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

Markområdet utvecklas genom exploatering med fokus på bostäder. En plats som tidigare inte har varit ett primärt bostadsområde uppstår nu. Området ligger fint med kopplingar

mot Eriksberg. Området kommer att skapa bättre förbindelse mellan de olika bostads- och naturområdena, när barriären Hamnbanan grävs ner.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Utdrag ur kommande inbjudan till markanvisning.

# Bilaga 1. Utdrag ur kommande inbjudan till markanvisning

## Detaljplanen

Detaljplan för Järnvägstunnel och Bostäder vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg vann laga kraft 2017-09-08. Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Flytt av Hamnbanan till ny järnvägstunnel pågår och förväntas enligt uppgift från Trafikverket vara klar sista kvartalet 2023, vilket är en förutsättning för färdigställande och inflyttning i de nyproducerade bostäderna.

## Köpeskilling

Byggrätterna säljs för marknadsvärde baserat på upplåtelseform bostadsrätt för bostäderna.

## Tilläggsköpeskilling

Om köparen beviljas bygglov för fler kvm ljus BTA än ovan bedömda ska köparen skriftligen underrätta säljaren om detta i samband med bygglov samt betala en tilläggsköpeskilling för tillkommande kvm ljus BTA. Tilläggsköpeskilling beräknas på samma sätt som köpeskillingen.

## Betalning

Köpeskilling erläggs med 50 % kontant vid tillträde och resterande belopp mot revers. Reversen ska förfalla i två lika stora delar vid de tidpunkter som infaller ett respektive två år efter tillträdesdagen. Om köparen erhåller bygglov innan reversen är slutbetald ska utestående belopp förfalla till betalning så snart det tidigare av bygglov, eller marklov erhållits och vunnit lagakraft. Som säkerhet godkänns endast bankgaranti eller pantbrev i fastigheten. Den fullständiga regleringen redovisas i Köpeavtalet.

## Köpeavtal

Markanvisningen genomförs som direkt fastighetsförsäljning enligt jordabalken, köparen har genom att lämna anbud accepterat att underteckna köpeavtal i enlighet med det koncept till köpeavtal inklusive bilagor och dess huvudsakliga innehåll och utformning som har presenterats i detta underlag.

## Kvalificeringskrav

För att komma i fråga för markanvisningen ska köparen uppfylla nedanstående krav.

## Organisatoriska förutsättningar

Köparen ska ha organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet samt ha en projektorganisation med erfarenhet av likvärdigt genomförda projekt med gott resultat. Köparen ska till sitt anbud inkludera en redovisning av ett likvärdigt projekt.

## **Ekonomiska förutsättningar och stabilitet**

Köparen ska ha ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra det aktuella projektet. För bedömning av om ekonomiska kvalificeringskravet uppfylls av köparen eller ej kommer kreditupplysning för köparen att inhämtas från Creditsafe i Sverige AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kvalificeringskravet skall ansökande bolag uppfylla en kreditrating på minst 40 vid riskbedömning.

## **Projektspecifika villkor och förutsättningar**

Köparen ska ha förmåga att förverkliga kraven inom klimatområdet och att utveckla byggnader med låga utsläpp ur ett livscykelperspektiv. Samtidigt ska de gröna värdena stärkas inom kvarteren för att anpassa området till kommande klimatförändringar.

Inom området pågår samtidigt genomförande av flera detaljplaner och utbyggnad av Hamnbanan. På grund av områdets geografiska förhållanden och med begränsade ytor för etablering utanför kvartersmark, måste tidplanen för utbyggnaden av byggrätten tas fram i samverkan med kommunen och övriga exploatörer inom området.

Köparen ska inom kommande parkeringsgarage tillskapa en gemensamhetsanläggning och ge plats för 30 parkeringsplatser för befintlig angränsande bostadsrättsförening.

Samtliga förutsättningar och krav som Köparen måste förbinda sig till, beskrivs som Projektspecifika krav och villkor för byggrätterna Väst och Öst, bilaga 1a och 1b.

## **Markanvisningsmetod och urvalsförfarande**

Norra Älvstranden Utveckling AB, annonserar markanvisningen på [www.goteborg.se/markanvisning](http://www.goteborg.se/markanvisning) och utvärderar inkomna ansökningar efter ansökningstidens utgång. Urvalet kommer då att ske utifrån högsta totalsumman på byggrätten förutsatt att övriga förutsättningar och krav är uppfyllda.

Om flera ansökningar, vilka uppfyller samtliga ställda krav, inkommer med identiskt totalpris SEK/kvm ljust BTA kommer markanvisning lämnas till det av dessa bolag som bedöms ha starkast genomförandekraft.

Norra Älvstranden Utveckling AB äger rätten att besluta om inkomna anbud är på en acceptabel nivå och förbehåller sig fri prövningsrätt samt har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.