

Styrelsehandling nr 9

Datum: 2022-11-03

Diarienummer: FB2022-2655

Handläggare: Anders Svensson

Telefon: 031-7314819

E-post: anders.svensson@familjebostader.se

Beslut om försäljning och förvärv av mark till följd av ny detaljplan för Siriusgatan

Förslag till beslut

Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB:

1. Godkänner förvärv av mark från Fastighetskontoret, till följd av ny detaljplan för Siriusgatan.
2. Godkänner försäljning av mark, del av Bergsjön 39:6, till Egnahemsbolaget för byggnation av bostadsrätter och äganderätter till följd av ny detaljplan för Siriusgatan.
3. Godkänner försäljning av mark, del av Bergsjön 39:6 avsedd för BMSS, till Fastighetskontoret till följd av ny detaljplan för Siriusgatan.

Sammanfattning

Detaljplanearbete för Siriusgatan startade 2014 och den nya detaljplanen planeras tas upp för antagande i byggnadsnämnden i december 2022. Familjebostäder och Egnahemsbolaget har gemensamt ansvarat för planarbetet och genom den nya detaljplanen ges Familjebostäder möjlighet att renovera och utveckla befintliga fastigheter samt dess utemiljö enligt planerade och beslutade åtgärder.

Även ca 100 tillkommande bostäder möjliggörs i ett område med idag 100% hyresrätter och uppförs av Egnahemsbolaget. Nya bostäder och upplåtelseformer tillsammans med planerad renovering och upprustning av befintligt bestånd bidrar tillsammans kraftfullt till arbetet med att utveckla Bergsjön till en socialt mer hållbar och bättre integrerad del av staden. Egnahemsbolaget har parallellt med detaljplaneprocessen projekterat sin nybyggnation med planerad byggstart tredje kvartalet 2023 och färdigställande 2028.

De nya bostäderna kommer att uppföras på såväl Fastighetskontorets mark som Familjebostäders nuvarande mark. Familjebostäder tecknar exploateringsavtal i egenskap av nuvarande markägare och överlåter exploateringsavtalet till Egnahemsbolaget efter att nödvändig fastighetsbildning är klar.

Familjebostäder kommer som en del i den nya detaljplanen förvärva mark från Fastighetskontoret för att kunna åtgärda utemiljön och lösa angränsningen till bolagets fastigheter. För att möjliggöra utbyggnad av allmän platsmark krävs också att marköverlåtelser mellan Familjebostäder och Fastighetskontoret genomförs.

Detaljplanen innehåller även byggrätt för byggnation av BMSS där Familjebostäder kommer att sälja mark till Fastighetskontoret för uppförande av BMSS.

Bedömning ur ekonomisk dimension

För tillskapandet av byggrätter inom Familjebostäders mark uppdras Familjebostäder i egenskap av markägare att teckna exploateringsavtal och genom exploateringsbidrag medfinansiera utbyggnad av allmän infrastruktur som krävs för att förverkliga detaljplanen. Exploateringsbidraget för exploatören motsvarar 12 000 000 kr utifrån kommunens uppskattning.

Exploateringsekonomin är hårt ansträngd i Bergsjön där exploateringsbidraget överstiger värdet på marken i området. Gemensamma ansträngningar krävs av alla parter för att möjliggöra genomförandet av denna detaljplan i syfte att uppnå nödvändig utveckling av området. Egnahemsbolaget har skruvat ner sitt förväntade projektresultat genom förankring i både egen styrelse och moderbolag. Både kommunen och Familjebostäder får ett underskott kopplat till utbyggnad av allmän infrastruktur och för bolagets del uppnås inte full täckning för exploateringsbidraget. Efter att Egnahemsbolagets andel av exploateringsbidraget och bolagets intäkter för markförsäljningar beaktats uppgår bolagets underskott till 4 714 500 kr.

För det fall att det slutliga exploateringsbidraget överstiger 12 000 000 kr kommer Egnahemsbolaget och Familjebostäder att dela det överstigande beloppet så att Familjebostäder tar 20% och Egnahemsbolaget 80%.

Utöver ovan förvärvar Familjebostäder allmän plats av kommunen för 1 329 840 kr. Familjebostäder säljer mark planlagd för BMSS till Fastighetskontoret för 1 980 000 kr.

Totala utgiften för Familjebostäder uppgår till 4 064 340 kr

Trots ovanstående ekonomiska konsekvenser är bolagets bedömning att kostnaden motiveras av den nytta som den nya detaljplanen medför och att den nya detaljplanen över tid kommer att bidra till en till en positiv värdeutveckling. Den nya detaljplanen är en förutsättning för att den beslutade renoveringen kan genomföras samt att nyproduktion av bostads- och äganderätter i området kan komma till stånd.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Bolagets bedömning är att ärendet starkt bidrar till områdets utveckling. Bolagets renovering och den planerade nybyggnationen syftar tillsammans till att skapa trygga, trivsamma och attraktiva boendemiljöer, nya bostäder med blandade upplåtelseformer och ökad attraktivitet internt i området men även externt och med bibehållen identitet.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Bilagor

1. Marköverlåtelser inom detaljplan för Siriusgatan
2. Områdesindelning tillkommande byggrätter
3. Allmän platsmark som överläts till kvartersmark
4. Kvartersmark som överläts till allmän platsmark

Ärendet

Ärendet behandlar de förvärv och försäljningar som följer av den nya detaljplanen för Siriusgatan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanearbete för Siriusgatan startade 2014 och den nya detaljplanen planeras tas upp för antagande i byggnadsnämnden i december 2022. Familjebostäder och Egnahemsbolaget har gemensamt ansvarat för planarbetet och genom den nya detaljplanen ges Familjebostäder möjlighet att renovera och utveckla befintliga fastigheter samt dess utemiljö enligt planerade och beslutade åtgärder.

Även ca 100 tillkommande bostäder möjliggörs i ett område med idag 100% hyresrätter och uppförs av Egnahemsbolaget. Nya bostäder och upplåtelseformer tillsammans med renovering och upprustning av befintligt bestånd bidrar på ett kraftfullt sätt till arbetet med att utveckla Bergsjön till en socialt mer hållbar och bättre integrerad del av staden. Egnahemsbolaget har parallellt med detaljplaneprocessen projekterat sin nybyggnation med planerad byggstart tredje kvartalet 2023 och färdigställande 2028.

De nya bostäderna kommer att uppföras på såväl Fastighetskontorets mark som Familjebostäders nuvarande mark. Familjebostäder tecknar exploateringsavtal i egenskap av nuvarande markägare och överlåter exploateringsavtalet till Egnahemsbolaget efter att nödvändig fastighetsbildning är klar. Exploateringsavtalet innefattar både ansvarsfrågor för exploatören för själva genomförandet samt beskriver det kostnadsansvar som åligger exploatören att genom exploateringsbidrag delfinansiera den nödvändiga utbyggnaden av allmän infrastruktur som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetskontoret uppskattar kostnaden för utbyggnaden till ca 30 mnkr och där exploatörens andel är 40%, motsvarande 12 mnkr i exploateringsbidrag. Genom att exploateringsavtalet överlåts till Egnahemsbolaget ikläder sig Egnahemsbolaget det exploatörmässiga ansvaret under genomförandet.

Egnahemsbolaget förvärvar mark av Familjebostäder samt erlägger del av exploateringsbidraget till Familjebostäder och bolaget erhåller på så sätt täckning till viss del av det totala exploateringsbidraget.

Detaljplanen innehåller även planlagd byggrätt för BMSS på Familjebostäders mark. Denna byggrätt säljer Familjebostäder till Fastighetskontoret som bär ansvaret att uppföra BMSS. Men denna byggrätts andel av exploateringsbidraget åligger Familjebostäder att bekosta.

Familjebostäder förvärvar mark från Fastighetskontoret för att kunna åtgärda utemiljön och lösa angränsningen till bolagets fastigheter. Likaså kräver detaljplanen att marköverlåtelser mellan Familjebostäder och Fastighetskontoret genomförs för att möjliggöra utbyggnad av allmän platsmark. För överlåtelse av mark till allmän plats utgår ingen ersättning.

Marköverlåtelser

Mark som överlåts eller förvärvas beskrivs nedan och framgår av bilaga 1.

Priset för marken har fastställts utifrån marknadsvärdering.

Överlåtelse av mark, del av Bergsjön 39:6, till Egnahemsbolaget

Inom fastighet Bergsjön 39:6 medger den nya detaljplanen 4537 kvm byggrätt. 3547 kvm byggrätter säljs till Egnahemsbolaget och delas upp i tre delområden (se bilaga 2) och benämns område 3, område 5 och område 6.

Område 3:

Familjebostäder äger 30% och kommunen 70%.
Familjebostäder säljer 405 kvm byggrätt till Egnahemsbolaget
Köpeskilling: 1 012 500 kr

Område 5:

Familjebostäder säljer 1390 kvm byggrätt till Egnahemsbolaget
Köpeskilling: 2 085 000 kr

Område 6:

Familjebostäder säljer 1752 kvm byggrätt till Egnahemsbolaget
Köpeskilling: 2 628 000 kr

Överlåtelse av mark, del av Bergsjön 39:6 till Fastighetskontoret (BMSS)

Inom fastighet Bergsjön 39:6 medger den nya detaljplanen 4 537 kvm byggrätt. 990 kvm byggrätt säljs till Fastighetskontoret och avser område 4 (se bilaga 2)
Köpeskilling: 1 980 000 kr.

Överlåtelse av mark från Fastighetskontoret till Familjebostäder

5541 kvm mark från Fastighetskontoret, markerad med blå linje på den bilagda kartan (se bilaga 3) fastighetsregleras till Bergsjön 38:1.
Köpeskilling: 1 329 840 kr

Överlåtelse av mark till allmän plats, del av Bergsjön 39:6 till Fastighetskontoret

3 624 kvm mark från Familjebostäder, markerad med röd begränsningslinje på den bilagda kartan (se bilaga 4) överläts till kommunen.
För överlåtelse av mark till allmän plats utgår ingen ersättning.

Ekonomisk sammanställning

De ekonomiska transaktionerna framgår av nedanstående tabell:

Familjebostäder betalar exploateringsbidrag till Fastighetskontoret	-12 000 000
Familjebostäder erhåller del av exploateringsbidrag från Egnahemsbolaget	1 560 000
Familjebostäder överlåter mark till Egnahemsbolaget	5 725 500
Familjebostäder överlåter mark till Fastighetskontoret (BMSS)	1 980 000
Familjebostäder förvärvar mark från Fastighetskontoret	-1 329 840
Total utgift för Familjebostäder	-4 064 340

Bolagets bedömning

En ny detaljplan är nödvändig för genomförande av den planerade och beslutade och renoveringen av Familjebostäders fastigheter i området. Samverkan med Egnahemsbolaget i denna detaljplan har haft som yttersta ambition att även möjliggöra för nybyggnation och där de både initiativen skapar synergieffekter både mellan

respektive projekt men framför allt kopplat till områdets förutsättningar att utvecklas över tid. Renovering tillsammans med nybyggnation har hela tiden varit en grundpelare i den gemensamma ambitionen att utveckla området, öka dess attraktivitet, bidra till ökad trygghet och med bibehållen identitet. Egnahemsbolaget som samverkanspart i denna samlade gemensamma ambition bedömer bolaget som positiv och nödvändig för att tillsammans utveckla helheten i området.

Thorbjörn Hammerth

VD

Sara Hamon

Fastighetsutvecklingschef