

Beslutsärende – Intensionsavtal Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Intensionsavtalet enligt separat Bilaga 1 mellan AB Framtiden och Älvstranden Utveckling AB gällande Skeppsbron.

Bakgrund

Älvstranden Utveckling och Framtiden tecknade 2013-08-18 ett Intensionsavtal om samverkan för stadsutvecklingen av Skeppsbron. Avtalet reglerar en markreservering som nu ligger till grund för en direktanvisning.

Sedan dess har styrelsen vid flera tillfällen informerats om – och diskuterat – markanvisningsfrågan för Skeppsbron.

Diskussionerna mellan ordföranden för Framtiden och Älvstranden Utveckling har intensifierats under december 2016 och båda parter har nu enats om ett nytt Intensionsavtal. Presidiet och vd har fått information.

Hanteringsordningen

Enligt hanteringsordningen behöver båda styrelserna godkänna Intensionsavtalet:

- Avtalet är godkänt av styrelsen för AB Framtiden.
- Avtalet träder i kraft först efter det att styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner avtalet.

Bilaga

Bilaga 1: Förslag på Intensionsavtal.

Intentionsavtal

Parter

Älvstranden utveckling AB org nr. 556659-7117, [nedan Älvstranden]

och

Förvaltnings AB Framtiden org nr.557631-5170 [nedan Framtiden] och dess dotterbolag

Göteborg 2016-10-28

Upprättad av:
Ulrika Arensberg
Framtiden Byggutveckling AB



1. Bakgrund och syfte

Skeppsbron är ett av Göteborgs mest centralt belägna stadsutvecklingsområden. Målet är att skapa en levande blandstad med attraktiva bostadsområden, goda förutsättningar för utveckling av verksamheter, ytor för rekreation och en spännande mötesplats vid älven. Detaljplanen för Skeppsbron vann laga kraft i april 2015.

Det helägda kommunala bolaget Älvstranden har som uppdrag att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av "Vision Älvstaden". Bolaget har fått i uppdrag av Göteborgs stad att leda och driva arbetet med utvecklingen av bland annat Skeppsbron. Arbetet bedrivs i dotterbolaget Södra Älvstranden utveckling AB.

Framtiden är ett helägt kommunalt bostadsbolag och har som uppdrag att skapa affärsmässig samhällsnytta och vara en strategisk aktör för att stärka Göteborg som bostadsort. Bolagets mest prioriterade uppgifter är att öka tempot i bostadsbyggandet, genom att färdigställa 1 400 bostäder årligen från 2018, att arbeta för ökad integration och välfärd i bostadsområdena och att ta en aktiv del i stads- och samhällsutvecklingen i Göteborg.

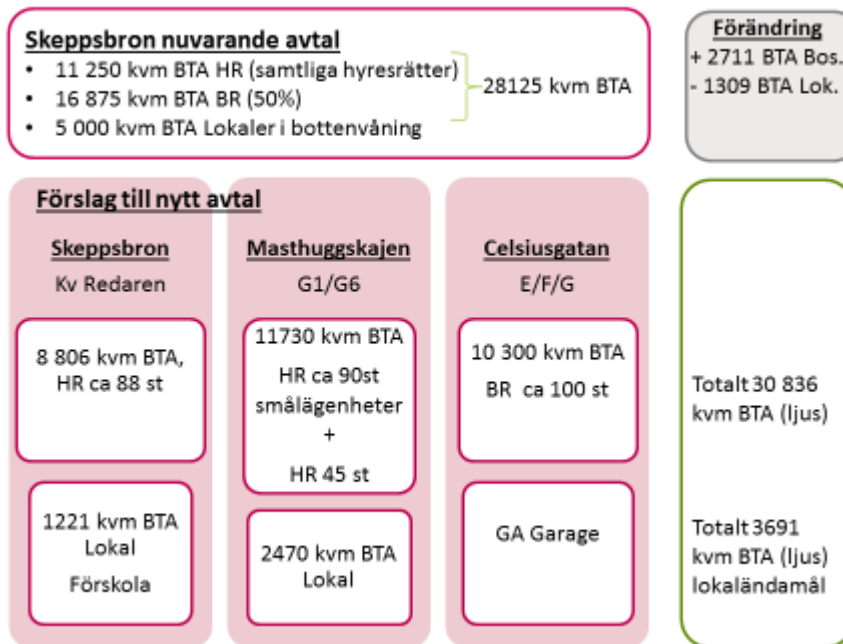
Älvstranden och Framtiden träffade 2013-08-18 ett intentionsavtal om samverkan vid den fortsatta stadsutvecklingen av Skeppsbron. Avtalet reglerar en markreservering som nu ligger till grund för en direktanvisning. Avtalet reglerar också bl.a. omfattningen och villkoren för de kommande markförvärv som krävs för genomförandet av detaljplanen och övriga intentioner och omfattar alla hyresrätter samt 50% av bostadsrätter av den totala ytan för bostadsrättsproduktion inom planområdet. Vidare omfattar avtalet byggrätter för lokaler för handel och restauranger om ca 5000 kvm BTA. Avtalet reglerar vidare att köpeskillingen vid de framtida markförvärven ska fastställas genom en extern värdering i samband med överlåtelsen, med ett indikativt pris på 9000 kr/kvm BTA för bostadsrätt och 3000 kr/kvm för hyresrätt samt 9000 kr/kvm BTA för handel och restaurang.

Till följd av ändrade förutsättningar har parterna nu kommit överens om att ersätta det tidigare intentionsavtalet med detta intentionsavtal om markbyte.



2. Omfattning

Parterna är överens om att utöka det tidigare avtalsområdet, begränsat till att omfatta Skeppsbron, till att omfatta nedan angivna projekt.





**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

2.1 Skeppsbron



Älvstranden har för avsikt att tilldela Framtiden mark i KV Redaren för byggnation av hyresrätter och lokaler bland annat för förskolaändamål. Framtiden har för avsikt att bidra med kvalitativa bostäder med varierande och rimliga hyror. Detta kräver ett kostnadseffektivt medvetande av alla inblandade parter.

Förskolan ska innehålla fyra avdelningar och ytor för utevistelse, allt enligt specifikation från hyrestagare och Lokalsekretariatet.

Om staden framställer önskemål om ett Bmss-boende i kvarteret om 8 lägenheter och gemensamhetsyta ska detta tillgodoses.

Framtagna intentioner för Skeppsbron ska följas och utvecklas tillsammans med övriga parter i konsortiet.

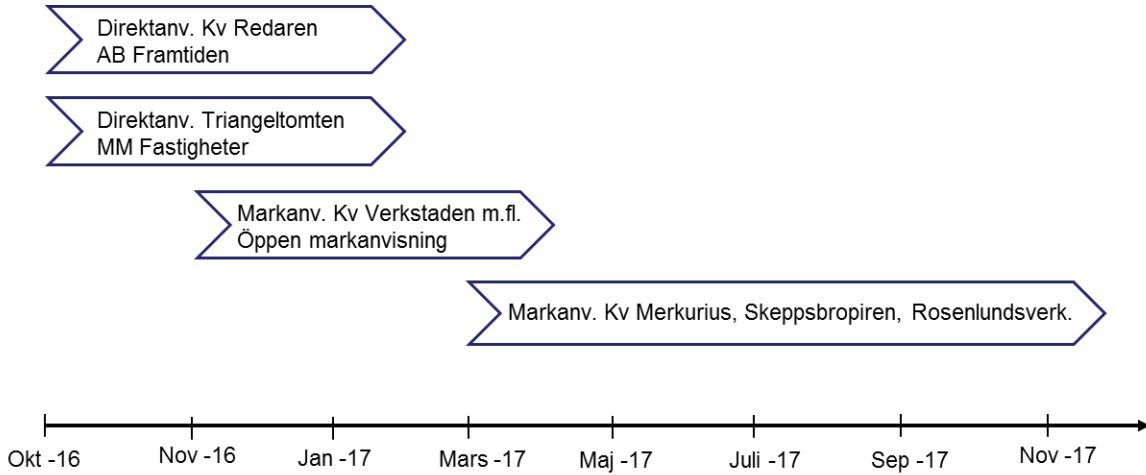


Skeppsbron

Kv Redaren
8806 BTA bostäder
1221 BTA Lokaler

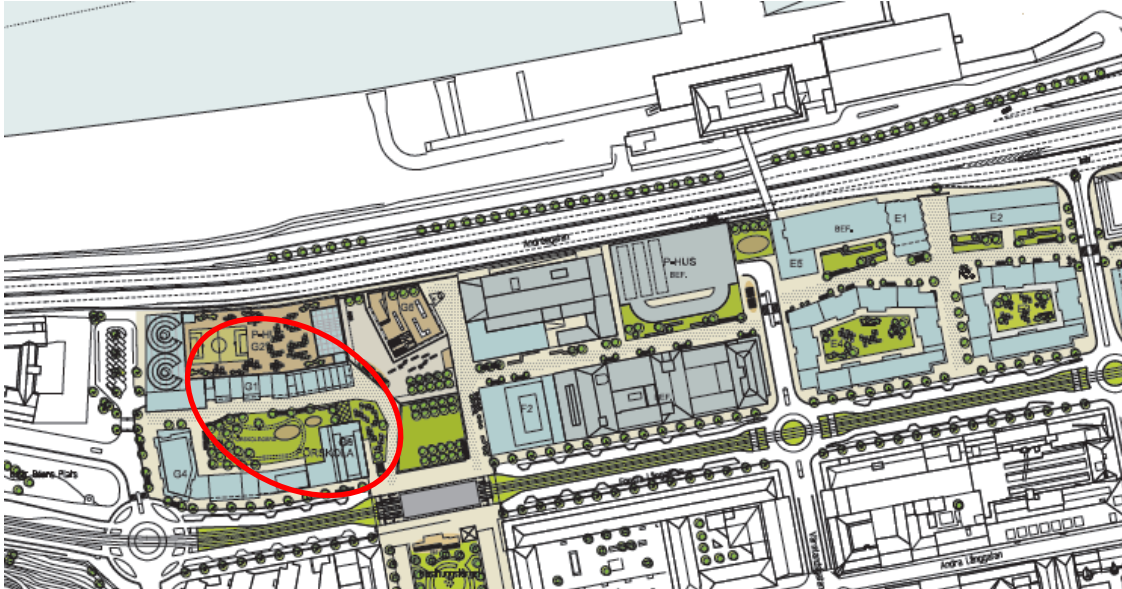


Planerade markanvisningar Skeppsbron:





2.2 Masthugget



Älvstranden har för avsikt att tilldela Framtiden mark i del av Masthugget för att uppföra mindre hyresrätter i anslutning till P-däck samt bostäder i punkthus med lokaler i nedre plan bland annat för förskolaändamål Framtiden ska följa strategier och mål för projektet. Framtagna intentioner ska följas och utvecklas tillsammans med övriga parter i konsortiet.

Detaljplanarbete pågår. Samråd hållen augusti 2015 och beslut om granskning är planerad till December 2016. Antagande av plan förväntas våren 2017. Planerad byggstart 2018.



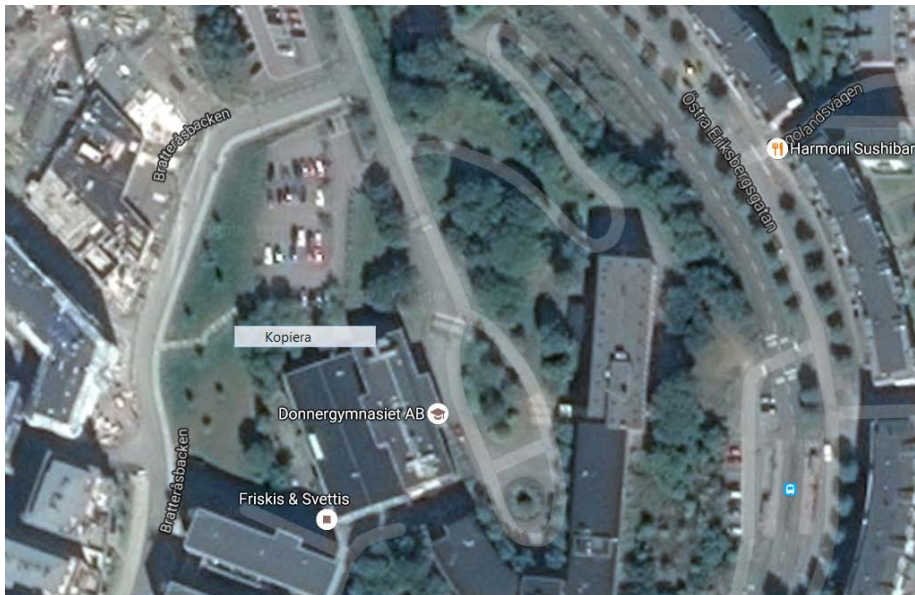
Masthugget

Kv "Väst"

11 730 BTA bostäder

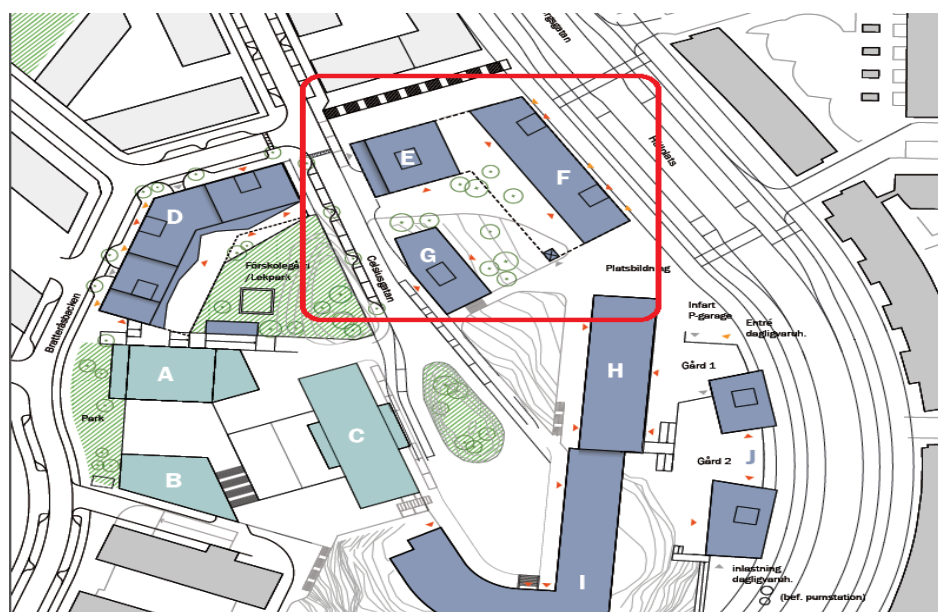
2 470 BTA Lokaler

2.3 Celsiusgatan, Eriksberg



På Celsiusgatan pågår detaljplanearbetet och samråd planeras i oktober/november i hopp om en antagen plan Q1 2017. Älvstranden har för avsikt att tilldela Framtiden mark inom detaljplanen. Aktuellt markområde avser huskropparna E, F och G om totalt 10 300 kvm ljus BTA med garage under mark som även ska täcka behovet för övriga hus i projektet. Här ska byggas bostadsrätter.

Framtiden och Älvstaden ska verka för att möjliggöra ett byte av detta projekt till ett projekt som mer ligger i linje med Framtidens uppdrag. Då kan det bli aktuellt att ta in en annan part i Celsiusprojektet (tredje part).



Celsiusgatan

10300 BTA
bostäder

3. Samverkan och åtaganden i projekten

3.1 Styrande dokument

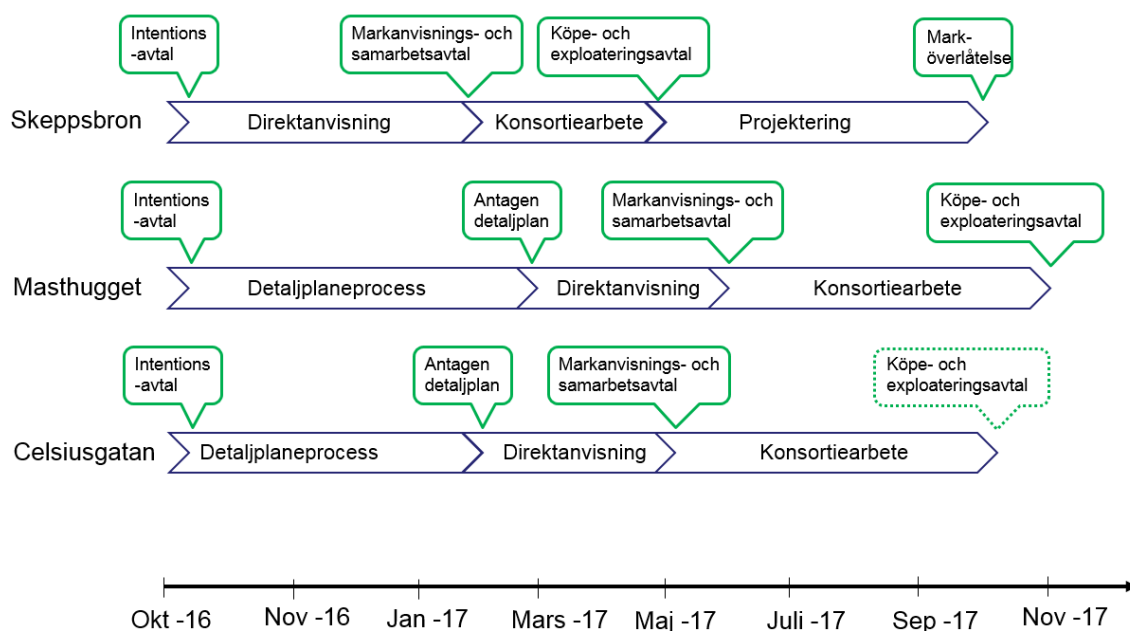
Parterna är överens om att Vision Älvstaden och Framtidens affärs- och verksamhetsplan ska vara ledande i projekten som ingår i detta avtal.

3.2 Byggherrekonsortier

Parterna är överens om att Framtiden ska ingå i och aktivt bidra i respektive projekts byggherrekonsortium för genomförande.

3.2 Marköverlåtelse

Parterna har för avsikt att genomföra de marköverlåtelser som inryms i projekten och som omfattas av detta avtal snarast möjligt inom gällande processer enligt tidsuppskattning nedan:



Själva överlåtelsen av mark kommer att regleras i ett för varje projekt kommande exploaterings- och markfördelningsavtal jämte annan köpehandling



3.3 Målsättning om innehåll i projekten

Framtiden följer sin affärsplan och verksamhetsplan som syftar till att bidra till att öka integration och välfärd och för ett mindre segregerat Göteborg, genom att bygga bostäder med varierande och rimlig hyra. Framtiden säkerställer att bostäderna byggs.

På området social hållbarhet och sociala åtaganden ingår som en förutsättning för markanvisningarna, att Framtiden också bygger förskolor. Lokaler och tillhörande ytor för vistelse utomhus ska utföras i enlighet med de krav och specifikationer som kommer utarbetas av berörda enheter inom Göteborgs Stad, så som Lokalsekretariatet, Stadsledningskontoret och SDF.

I centrala Göteborg finns behov av bostäder med särskild service (BmSS). Framtiden ska, om Göteborgs Stad så efterfrågar, bygga och hyra ut lokaler för anordnande av BmSS-enheter. En sådan enhet ska då omfatta åtta lägenheter om 40-50 m² samt ytterligare en större lägenhet inrymmande gemensamhetsytor och lokaler för personal. Totalt erfordras i storleksordningen 450 m² BOA för en BmSS-enhet.

3.4 Tillträde

Marken ska tillträdas den dag då i förekommande fall, beslut om fastighetsbildning har vunnit laga kraft och gestaltungsförslaget är godkänt i respektiveområdes gestaltningsråd ("Tillträdesdagen"). Parterna åtar sig härvid att lojalt verka för att erforderliga fastighetsbildningsavtal och överlåtelseavtal träffas i så god tid som möjligt.

På Tillträdesdagen ska – om inte annat överenskommit i samband med framtagandet av utbyggnadsordning och tidplan - nuvarande markanvändning ha avvecklats och de förvärvade lotterna ska vara tillgängliga för påbörjande av byggnation i enlighet med kommande utbyggnadsordning och tidplan.

3.5 Köpeskillning

Priset på marken på Skeppsbron ska regleras enligt följande.

Utgångspunkten för prissättningen av hyresrätterna är marknadspris och bedöms ligga på en nivå om 6000 kr/kvm BTA enligt värdering av Fastighetskontoret. Framtiden får därefter möjlighet att påkalla en ersättning från Älvstranden uppgående till 50% av mellanskillnaden mellan å ena sidan uppskattat marknadsvärde för byggrätterna avsedda för bostadsrättsproduktion (16 000 kr/kvm BTA enligt den av Älvstranden framtagna externa värderingen) och å andra sidan ett slutgiltigt och erhållet pris för densamma, allt beräknat på den totala volymen byggrätter avsedda för bostadsrättsproduktion vid Skeppsbron som omfattas av den ursprungligen träffade principöverenskommelsen mellan Älvstranden och Framtiden (ca 16.875 BTA BR).

Ett exempel; byggrätterna avsedda för bostadsrättsproduktion vid Skeppsbron säljs för 18 000 kr/kvm BTA. 50% av differensen mellan det uppskattade värdet och faktiskt försäljningspris, beräknat på volymen 22 000 (endast exempelsiffra) kvm BTA skulle då ge en kompensatorisk ersättning till Framtiden om $(22\ 000 \times 2000 \times 0,5) = 22$ miljoner kronor. Nu sagda 22 miljoner kronor skulle i sin tur kunna generera ett minskat redovisningsmässigt anskaffningsvärde per kvm/BTA hyresrätt om $(22\ 000\ 000 / 11\ 000) = 2000$ kr.

Markpriset i Masthugget ska uppgå till marknadsvärdet med hänsyn tagen till begränsningarna och ambitionerna i projektet.

Markpriset på Celsiusgatan ska uppgå till marknadsvärdet med hänsyn tagen till begränsningarna i projektet.

Betalning ska ske kontant vid tillträdet



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Detta Avtal är i sin helhet villkorat av det godkänns av styrelsen för Älvstranden Utveckling AB. Skulle sådant godkännande inte medges är Avtalet i sin helhet förfallet.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Göteborg den 12 december 2016

Älvstranden Utveckling AB

Förvaltnings AB Framtiden

Lena Andersson VD

Mariette Hilmersson VD