

Styrelsehandling 13
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00639
2025-09-16
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Beslutsärende – Förlängning av avtal avseende försäljning del av Göteborg Lundbyvassen 4:6 till Atrium Ljungberg

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner förlängning av ingånget avtal avseende försäljning av aktierna i Fastighets AB Vinstra och indirekt del av Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande byggnaderna M1:an och Centralstationen, till Atrium Ljungberg.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB bedömer att ärendet är av principiell beskaffenhet och ska lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Sammanfattning

Förlängning av tidigare ingånget aktieöverlåtelseavtal om att överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra och indirekt del av fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande byggnaderna M1:an och Centralstationen, till Atrium Ljungberg.

2021-03-09 ingick Menlin Fastighets AB, då ett indirekt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, en överenskommelse om att överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra, och indirekt byggnaderna M1:an och Centralstationen, till Atrium Ljungberg Holding 9 AB.

För fullbordan av överlåtelsen ska tre tillträdesvillkor vara uppfyllda:

- att Atrium Ljungberg förvärvar de kommersiella bottenvåningarna i Lindholmshamnen av Riksbyggen samt HSB Göteborg ekonomisk förening.
- att detaljplanen för Regnbågsgatan vinner laga kraft.
- att avstyckning av Centralstationen vunnit laga kraft samt att Fastighets AB Vinstra har förvärvat Centralstationen respektive M1:an från Fastighets AB Fribordet.

Det första villkoret är uppfyllt genom att Atrium Ljungberg har förvärvat bottenvåningarna, men de två övriga har inte uppfyllts då arbetet med att ta fram ny detaljplan för området dragit ut på tiden, och överlåtelsen har därmed ännu inte kunnat fullbordas.

Enligt överenskommelsen ska samtliga tillträdesvillkor vara uppfyllda senast 2025-09-30, annars upphör avtalet per automatik.

Mot beaktande av intentionen om att ge Atrium Ljungberg möjligheten att utveckla konceptet "Levande Bottenvåningar" längs med Lindholmsallén och Götaverksgatan, samt att Atrium Ljungberg fullföljt sin del av tillträdesvillkoren har parterna enats om att de önskar förlänga avtalet till 2028-12-31 för att ge tid för att ta fram ny detaljplan i syfte att fullborda överlåtelsen.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet är av principiell beskaffenhet. Frågan ska därför lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelsen ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Bedömning ur en social dimension

Avtalet med Atrium Ljungberg bidrar till levande bottenvåningar längs med Lindholmsallén och Götaverksgatan.

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.

Ärendet

Förlängning av tidigare ingånget aktieöverlåtelseavtal om att överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra och indirekt del av fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande byggnaderna M1:an och Centralstationen, till Atrium Ljungberg.

2021-03-09 ingick Menlin Fastighets AB, då ett indirekt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, en överenskommelse om att överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra, och indirekt byggnaderna M1:an och Centralstationen, till Atrium Ljungberg Holding 9 AB.



Bild 1. M1:an vy från väster. I förgrunden syns delar av Maskinparken

För fullbordan av överlåtelsen ska tre tillträdesvillkor vara uppfyllda:

- att Atrium Ljungberg förvärvar de kommersiella bottenvåningarna i Lindholmshamnen av Riksbyggen samt HSB Göteborg ekonomisk förening.
- att detaljplanen för Regnbågsgatan vinner laga kraft.
- att avstyckning av Centralstationen vunnit laga kraft samt att Fastighets AB Vinstra har förvärvat Centralstationen respektive M1:an från Fastighets AB Fribordet.

Det första villkoret är uppfyllt genom att Atrium Ljungberg har förvärvat bottenvåningarna, men de två övriga har inte uppfyllts då arbetet med att ta fram ny detaljplan för området dragit ut på tiden, och överlåtelsen har därmed ännu inte kunnat fullbordas.

Enligt överenskommelsen ska samtliga tillträdesvillkor vara uppfyllda senast 2025-09-30, annars upphör avtalet per automatik.

Mot beaktande av intentionen om att ge Atrium Ljungberg möjligheten att utveckla konceptet ”Levande Bottenvåningar” i Lindholmshamnen samt att Atrium Ljungberg fullföljt sin del av tillträdesvillkoren har parterna enats om att de önskar förlänga avtalet till 2028-12-31 för att ge tid för att ta fram ny detaljplan i syfte att fullborda överlåtelsen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

2021-03-09 ingick Menlin Fastighets AB, då ett indirekt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, en överenskommelse om att överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra, och indirekt byggnaderna M1:an och Centralstationen, till Atrium Ljungberg Holding 9 AB.

Överlåtelsen bottnar i en tidigare överenskommelse om att Atrium Ljungberg skulle ges möjlighet att förvärva M1:an under förutsättning att dom även förvärvade de kommersiella bottenvåningarna som skulle uppföras av HSB Göteborg ekonomisk förening respektive Riksbyggen inom detaljplan Lindholmshamnen. Syftet var att ge en part med dokumenterad erfarenhet av platsutveckling möjligheten att ta ett samlat grepp om koncept och utbud i M1:an och bottenvåningarna för att skapa en så attraktiv plats som möjligt.

För fullbordan av överlåtelsen ska tre tillträdesvillkor vara uppfyllda:

- att Atrium Ljungberg förvärvar de kommersiella bottenvåningarna i Lindholmshamnen av Riksbyggen samt HSB Göteborg ekonomisk förening.
- att detaljplanen för Regnbågsgatan vinner laga kraft.
- att avstyckning av Centralstationen vunnit laga kraft samt att Fastighets AB Vinstra har förvärvat Centralstationen respektive M1:an från Fastighets AB Fribordet.

Det första villkoret är uppfyllt genom att Atrium Ljungberg har förvärvat bottenvåningarna, men de två övriga har inte uppfyllts då arbetet med att ta fram ny detaljplan för Regnbågsgatan dragit ut på tiden, och därmed har överlåtelsen ännu inte kunnat fullbordas.

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 Atrium Ljungberg AB 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 avsiktsförklaring M1:an.
- 2017-10-23. Beslut i Fastighetsnämnden om att tillstyrka hörande avseende försäljning av del av Göteborg Lunbyvassen 4:6.
- 2019-04-26. Styrelsen tar ett inriktningsbeslut om att ge bolaget i uppdrag att verka för att sälja del av Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande byggnaden

M1:an, till Atrium Ljungberg AB eller till av Atrium Ljungberg AB helägt dotterbolag.

- 2021-01-22. Ledningsgruppen beslutar att verka för att ärendet ska lyftas till styrelsen för beslut om att verkställa transaktionen.
- 2021-03-01. Styrelsen fattar beslut om att överlåta del av Göteborg Lundbyvassen 4:6 motsvarande M1:an och Centralstation, samt om att överlåta aktierna i Fastighets AB Vinstra till Atrium Ljungberg AB.
- 2024-04-19. Information i VD-rapport om att teckna tilläggsavtal då tidpunkterna för överlåtelsevillkoren gällande Atriums förvärv av bottenvåningarna från Riksbyggen liksom detaljplanen dragit ut på tiden.

Sammanhang

Ärendet är beroende av att Stadsbyggnadskontoret tar fram ny detaljplan för ”Kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan” inom Göteborg Lundbyvassen 4:6.

Detaljplan ”Kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan” inom Göteborg Lundbyvassen 4:6

Sedan aktieöverlåtelseavtalet tecknades med Atrium Ljungberg har arbetet med att ta fram ny detaljplan pågått. Emellertid har arbetet pausats och dragit ut på tiden främst på grund av att planområdet och antal medverkande fastighetsägare utökats under arbetets gång.

Detaljplanen är nu i skedet att samråd pågår. Enligt resterande tidplan förväntas granskning ske under Q2 2026 och antagande under Q1 2027.

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

Ekonomi

Det bakomliggande fastighetsvärdet för köpeskillingen för aktierna i Fastighets AB Vinstra är fastlagd till 447,5 mnkr i nu gällande överenskommelse. Älvstranden Utveckling gör bedömningen att fastighetsvärdet fortfarande är marknadsmässigt mot bakgrund av hur marknaden har fluktuerat sen överenskommelsen ingicks 2021-03-09.

Överlåtelsen kommer att ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

Köpeskillning erläggs i samband med att Atrium Ljungberg tillträder aktierna.

Förvaltning av byggnaderna

Under perioden från det att nu gällande överenskommelse tecknades 2021-03-09 till dess att Atrium Ljungberg tillträder aktierna i Fastighets AB Vinstra, och indirekt, M1:an och Centralstationen, ansvarar Älvstranden Utveckling för uthyrning, förvaltning, underhåll etc. av byggnaderna.

För att säkerställa att fastighetsvärdet inte urholkas på grund av brister i förvaltningen har parterna i nuvarande överenskommelse enats om hur de ska samverka i frågorna så att

båda parter intressen tillgodoses. Inför kommande förlängning har parterna enats om vissa justeringar för att förenkla och förtydliga samverkan under resterande period.

Olika dimensioner

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet är av principiell beskaffenhet. Frågan ska därför lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelsen ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

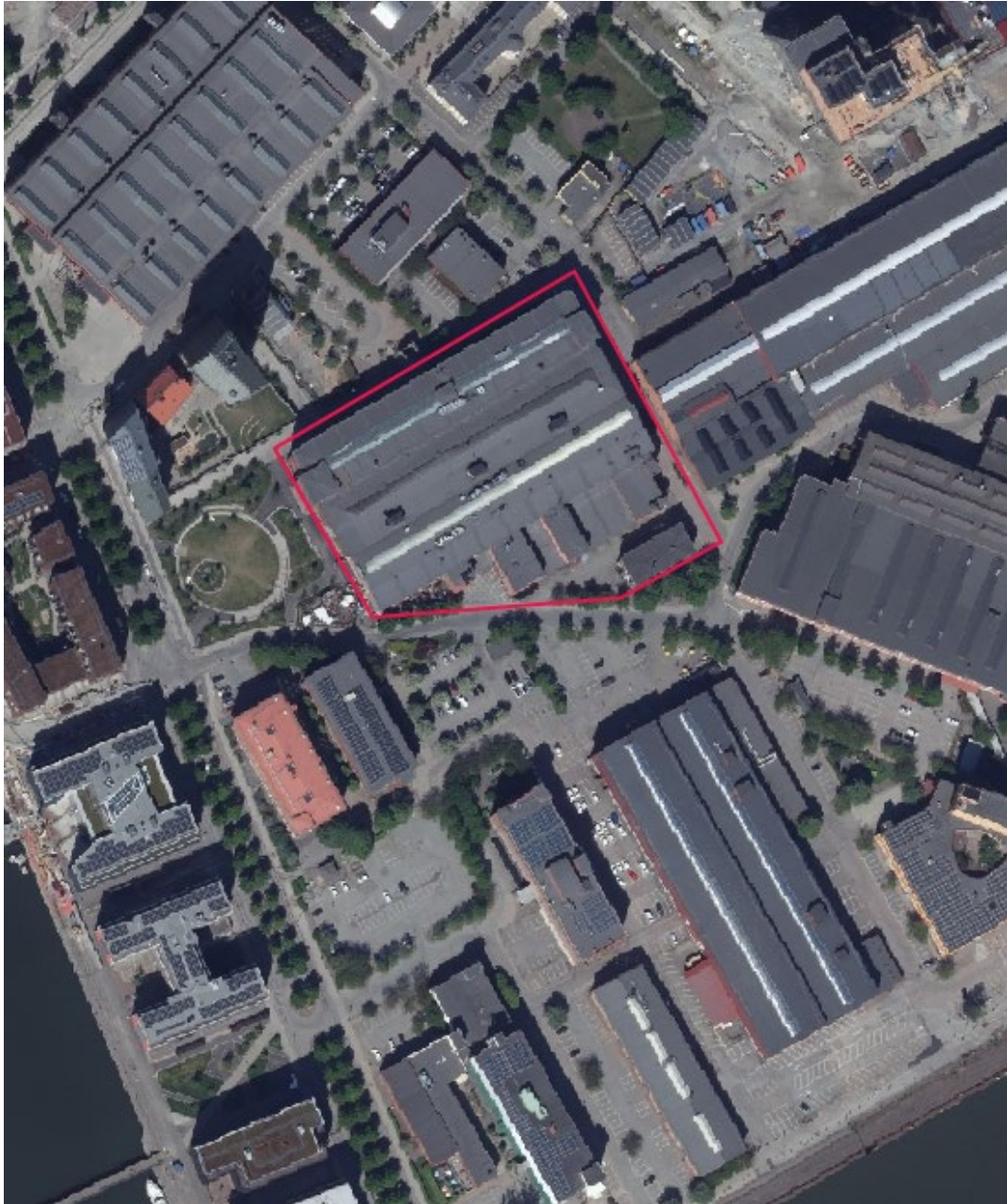
Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Bedömning ur en social dimension

Avtalet med Atrium Ljungberg bidrar till levande bottenvåningar längs med Lindholmsallén och Götaverksgatan.

Bilaga 1. Kartbild



Röd begränsningslinje: Del av Göteborg Lundbyvassen 4:6