

Beslutsärende – Tilläggsavtal Frihamnen Bonava och NCC

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Älvstranden Utveckling AB genom Göteborgs Frihamns AB tecknar ett tilläggsavtal till gällande markanvisning för Bonava och NCC Frihamnen etapp 1. Tillägget innebär att Bonava och NCCs markanvisning delas upp och att Bonavas markanvisning utökas med 6 000 kvm hyresrätt och 2 000 kvm byggrätt för byggemenskaper för att kunna genomföra konceptet City Blocks.

Sammanfattning

Göteborgs Frihamns AB ("Frihamnsbolaget") och Bonava har kommit överens om att ingå ett tilläggsavtal med anledning av bolagsbyte till Bonava tillsammans med önskemål om utökad markanvisning för att förverkliga konceptet City Blocks.

Konceptet ansågs tidigt vara unikt och helt stödja visionens inriktning av mångfald i en tät innerstadsstruktur. Eftersom tilldelningen av byggrätter gjordes så tidigt fanns ingen struktur att beräkna yta ifrån. När den nu finns görs en justering av tilldelning.

Bakgrund

1. Den 14 april 2015 ingick Frihamnsbolaget och NCC Boende AB tillsammans med NCC Property Development AB ett avtal om markanvisning för Etapp 1 inom Frihamnen.
2. Den 9 juni 2016 börsnoterades Bonava AB (tidigare affärsområde NCC Housing) som en avknoppning till NCC. Samtliga aktier i Bonava delades ut till aktieägarna i NCC – det innebär att det är samma huvudägare till Bonava som till bolaget som fått ursprunglig markanvisning.

Med anledning av bolagsbytet tillsammans med att Bonava framfört önskemål om utökad markanvisning för att förverkliga konceptet City Blocks har Frihamnsbolaget och Bonava kommit överens om att ingå ett tilläggsavtal.

Beskrivning

Bonava har tidigare haft en markanvisning på 6 000 kvm BTA för bostadsrätter och ett särskilt ansvar för frågor kring finmaskig fastighetsindelning för bostäder och förutsättningar för byggemenskaper.

Bonava har arbetat fram konceptet City Blocks som bland annat tar sikte på finmaskig fastighetsindelning och byggemenskaper. För att kunna fortsätta att utveckla konceptet

har Bonava framfört önskemål om en utökad markanvisning, som – utöver yta för bostadsrätter – även innehåller ytor för hyresrätter.

En beskrivning av konceptet City Blocks framgår av Bilaga 1.

Avsikten är att Bonava inom området (som det definieras i markanvisningsavtalet) ska förvärva mark BTA av Frihamnsbolaget enligt följande:

- 8 000 kvm BTA bostadsrätt (varav 2 000 kvm BTA för byggemskaper).
- 6 000 kvm BTA hyresrätt.

De åtaganden kring finmaskig fastighetsindelning och byggemskaper som Bonava åtagit sig i markanvisningsavtalet kvarstår. Därutöver ska Bonava arbeta enligt konceptet City Blocks. Markanvisningen för hyresrätter förutsätter att lägenheterna ingår i s.k. boendegemenskaper alternativt upplåtes med differentierade hyresnivåer enligt Frihamnsbolagets inbjudan till markanvisning.

Omfattningen av NCC:s markanvisning 20 000 kvm BTA lokaler kvarstår oförändrat.

Ekonomi

Rambudgeten för etapp 1 Frihamnen, beslutad av styrelsen 2016-11-25, gäller fortsatt.

Bonavas preliminära andelstal i konsortiearbetet förändras från tidigare 0,015 till 0,04. NCC:s andelstal på 0,050 kvarstår oförändrat.

Tidplan

Tidplanen för Frihamnen etapp 1 påverkas inte av beslutet.

Gällande tidplan anger antagen detaljplan Q4 2017 och byggstart för ett första kvarter senast Q1 2019.

Bilagor

Bilaga 1: Beskrivning av City Blocks.

Bonava City Blocks

Vi vill med denna ansökan beskriva innehållet i, samt förutsättningarna för, vårt koncept City Blocks.

Bakgrund

City Blocks är utvecklat inför markanvisningstävlingen gällande Frihamnen etapp 1. I arbetet med konceptet tog vi intryck av att Göteborg, liksom flera andra större städer, står inför en kraftig bostadsutveckling samtidigt som man har en segregationsproblematik att hantera. Stadens krav på social hållbarhet står därmed i fokus. Utmaningen består till stor del i att behålla de urbana kvaliteterna när man skapar nya bostadsområden, förtätar och bygger ut service och kommunikation

Under arbetet att ta fram City Blocks ställde vi oss bl a frågan

"Varför slutade vi bygga så här?"



Linnegatan i Göteborg. En gata full av liv och kvarter som de boende upplever som attraktiva och med platser som förenar istället för att segregera-

Kan vi med hjälp av nya metoder ta avstamp i det sätt vi byggde stad på för 100 år sedan och skapa nya kvarter som vi upplever som attraktiva och socialt hållbara?

Vi är övertygade om det! De viktigaste grundstenarna för att uppnå detta anser vi vara;

- att man blandar funktioner, upplåtelseformer och boendeformer
- att man bygger slutna kvarter med en gemensam gård som möjliggör möten, trygghet och samvaro
- att man utformar bottenplanen för att skapa ett varierat utbud av lokaler som leder till attraktiva stråk och därmed utgör en destination för besökare

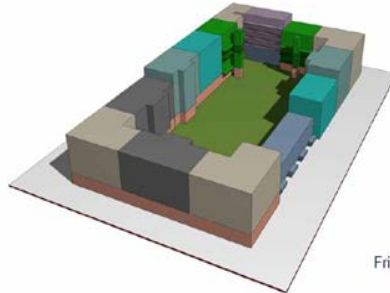
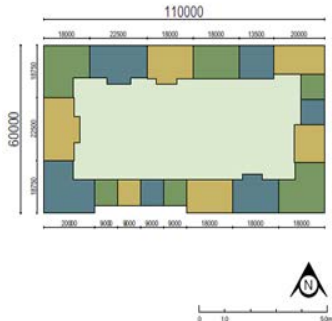
Vårt erbjudande tar sin utgångspunkt i vad staden efterfrågar. Vi vill med vårt erbjudande lösa några av de problem som Göteborg står inför och som vi beskrivit ovan via;

- Finmaskig fastighetsindelning
- Vårdskap för byggemenskaper
- Lokaler i bottenvåningarna

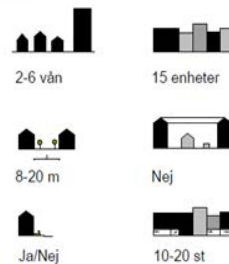
Allt med förutsättningen att vi bygger produktionseffektivt, en storskalighet som möjliggör småskaligheten.

Konceptet

Inledningsvis lät vi göra en undersökning av kvarter som vi uppfattar som attraktiva i Sverige, Danmark, England och USA. Vi tittade på skalan, utformningen, antal våningar mm. Detta gav oss en plattform att bygga vidare på. I samarbete med NCC Teknik, NCC Construction och arkitekter projekterade vi därefter fram ett kvarter som inte bara innehåller de funktioner och miljöer som vi efterfrågat, utan även möter upp på de krav på produktionseffektivitet som krävs. Vi tog fram ett "typkvarter";



Frihamnen, Göteborg, exempel



Detta typkvarter innehåller bostadsrätter, hyresrätter, byggemaskaper samt lokaler i bottenvåningar.

Alla upplåtelseformer och funktioner i ett flertal mindre fastigheter. Något som möjliggörs m h a 3D-fastighetsindelning.

Vi ser stora fördelar med ett slutet kvarter som består av flera ,mindre, fastigheter. Inngården skapar utrymme för social samvaro, trygghet och en tyst miljö och är en halvprivat sfär. Här skapas möjligheter för mötena som är en grundförutsättning för integration.

Entree'erna till fastigheterna är vända ut mot den livliga, trafikerade gatan. Något som ger liv och rörelse på gatan vilket är en förutsättning för verksamheterna .

Varje hyresrättsfastighet är relativt sett små vilket gör det möjligt för fler företag, grupper och privatpersoner att bli fastighetsägare. Fastigheterna som innehåller byggemaskaper kommer att ägas av antingen föreningen eller en fastighetsägare som hyr ut till föreningen.

I arbetet med byggemaskaper har vi engagerat Utvecklingsbolaget AB som bistår kring alla de frågor som berör boendeformen, bildandet av dessa samt diskussionerna med tänkbara fastighetsägare.

Vi har under året haft täta dialoger med potentiella tagare av hyresrättsfastigheterna. Vi kan konstatera att det finns en efterfrågan av dessa, något mindre, hyresfastigheter att förvalta. De relativt små investeringarna innebär att ett större antal företag och grupperingar har möjlighet att gå in som fastighetsägare och förvaltare.

Markanvisningsförfrågan

Vi önskar med detta koncept vara en del i utvecklingen av Frihamnen. För att konceptet ska ge den integrerande funktion, bidra till det levande gatuliv och kvarter som vi eftersträvar, ser vi några viktiga beståndsdelar ;

- Ett slutet kvarter, 6-8 vån (exkl ev tornbyggnad)
- Finmaskig fastighetsindelning
- Blandade upplåtelseformer
- Blandade boendeformer
- En kvartersstorlek som möjliggör en innergård med utrymme för gårdshus, mötesplatser mm

Kvarterens placering och storlek är inte fastslagna, men med föreslagna antal våningar vill vi framföra en önskan om markanvisning omfattande minst;

- 10 000 m2 BTA bostadsrättsyta, inkl ca 2 000 BTA för Byggemenskaper
- 6 000 m2 BTA hyresrättsyta med boendeformen Bogemenskap

Då konceptet bygger på att vi tar ansvar för ett kvarter blir kvartersstorleken bestämmande för den totala ytan att fördela på bostadsrätter (inkl Byggemenskaper) och hyresrätter .

Vår ambition är att tillskapa två fastigheter med boendeformen Byggemenskaper. Vi önskar under planarbetet diskutera med Älvstranden hur vi säkerställer att vi får till stånd dessa. Motsvarande diskussion har vi fört med Fastighetskontoret tidigare och tar gärna avstamp i de principerna vi då kom fram till.

Med vänliga hälsningar

Bonava Sverige AB

Region SydVäst

Ingemar Bengtsson

Affärsutveckling