

Beslutsärende – Exploateringsavtal och Överenskommelse Säterigatan/Celsiusgatan (Hamnbanan)

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar ett ”Exploateringsavtal” med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för: ”Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom Stadsdelen Sannegården”.
Norra Älvstranden Utveckling förbinder sig därmed att dels betala en exploateringsersättning om 40,7 mnkr för Hamnbanans utbyggnad som krävs för att området ska kunna bebyggas, dels ett exploateringsbidrag för att planera och utföra kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark beräknad till 9,7 mnkr.
- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar en ”Överenskommelse om fastighetsreglering m.m.” med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för: ”Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom Stadsdelen Sannegården”.
Norra Älvstranden förbinder sig därmed att betala 9,7 mnkr i ersättning till kommunen för nödvändiga markregleringar.

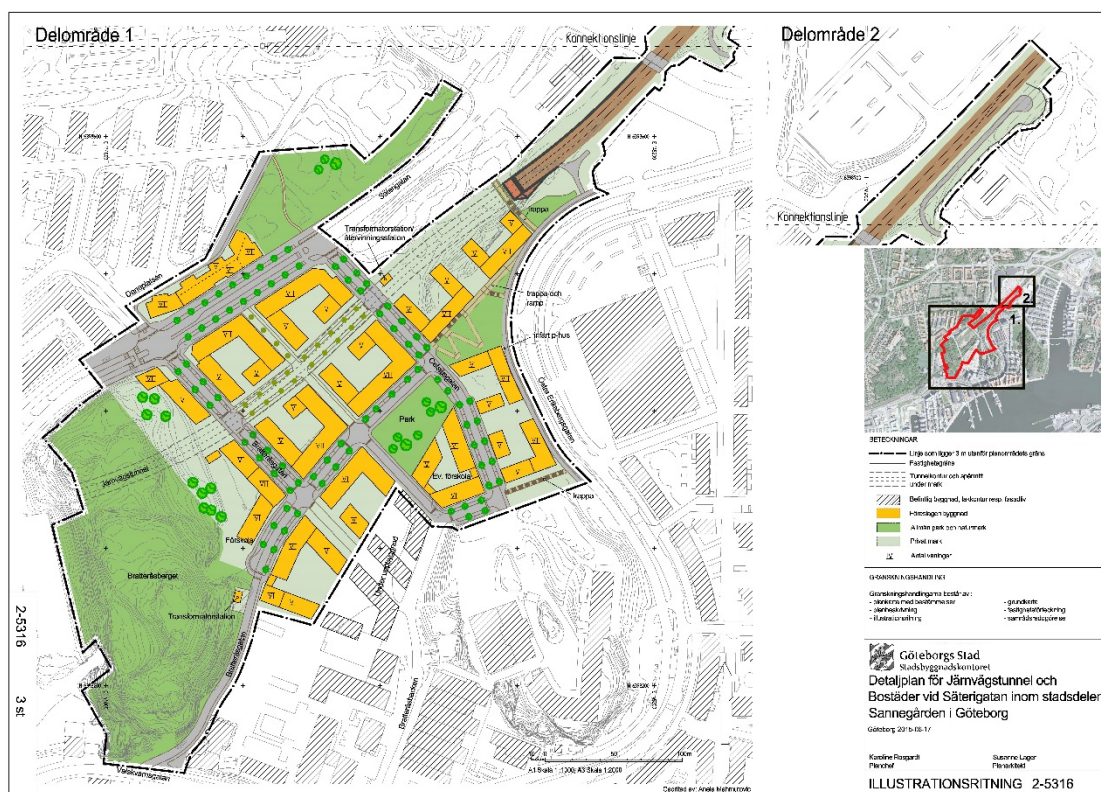
Sammanfattning

I samband med Hamnbanans omläggning och utbyggnad till dubbelspår har Göteborgs Stad sett en möjlighet att exploatera området från Säterigatan i norr till Östra Eriksbergsgatan i söder genom att skapa en sammanhängande bebyggelse och på så vis binda samman Eriksbergsområdet med övriga delar av stadsdelen Lundby.

För att möjliggöra denna exploatering behöver Hamnbanan förläggas i tunnel, vilket innebär merkostnader som områdets exploatörer (fastighetsägarna Norra Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret och JM) ska stå för.

- Investering: Hamnbanan utbyggnad 40,7 mnkr.
- Investering: Exploateringsavtal kommunalteknisk anläggning 9,7 mnkr.
- Investering: Fastighetsreglering med Göteborgs Stad 9,7 mnkr.

Investeringarna kommer att generera ett överskott i samband med kommande markanvisningar när detaljplaner vinner laga kraft.



Utdrag ur Exploateringsavtal 7.2

”Exploatören förbinder sig vidare att betala en exploateringsersättning avseende Hamnbansans utbyggnad vilken erfordras för att området ska kunna bebyggas. Exploatörens andel av exploateringsbidraget motsvarar 23,64 % av de 150 000 000 kr som exploateringsprojektet, genom kommunen, bidragit med till hamnbaneutbyggnaden.”

Det totala exploateringsprojektets bidrag, uppräknat med Entreprenadindex, uppgår idag till 170 564 847 kronor och där Älvstrandens del då motsvarar 40 320 027 kronor.

Området som omfattas av detta krav på exploateringsersättning är baserat på en tidigare version av planen för Säterigatan och inkluderar de fastigheter som var aktuella för exploatering då (Bilaga 1). Den planen har sedan brutits upp i flera planer, bland annat Celsiusgatan där Norra Älvstranden Utveckling också äger mark och alltså ska vara med och delfinansiera Hamnbaneutbyggnaden.

De 40 320 027 kronorna innefattar Norra Älvstranden Utvecklings ersättning för både Säterigatan och Celsiusgatan, där den inbördes fördelningen (baserad på BTA, Bilaga 2) dem emellan är:

- Säterigatan: 15,1 % = 25 748 763 kr.
- Celsiusgatan 8,54 % = 14 571 264 kr.

Förutom detaljplanerna för Säterigatan och Celsiusgatan ingår även detaljplanen för Valskvarnsgatan (där JM är fastighetsägare) i exploateringsersättningen.

Utdrag ”Exploateringsavtal” 7.1

”Exploateringsbidraget bygger på att Valskvarnsgatan vinner laga kraft senast 2020 med en byggrätt i huvudsaklig överensstämmelse med vad som redovisats ovan. Om denna förutsättning inte uppfylls, och om skillnaden inte är obetydlig, ska exploateringsbidraget regleras utifrån det faktiska utfallet för nämnd detaljplan.”

Kostnadsfördelning

Utöver Norra Älvstranden Utveckling är Fastighetskontoret och JM berörda fastighetsägare i det aktuella området – därmed också delfinansierare av merkostnaderna för Hamnbaneutbyggnaden, med en kostnadsfördelning enligt nedan:

	Hamnbanan (%)	Hamnbanan (kr)
Älvstranden Utveckling	23,64	40 320 027
Fastighetskontoret	36,75	62 690 248
JM	39,61	67 554 572
	100	170 564 847

Mellan Fastighetskontoret och JM finns en principöverenskommelse från 2010 (Bilaga 3). Mellan Norra Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret finns en muntlig överenskommelse från 2009.

”Överenskommelse om fastighetsreglering m.m.”

Definition av ekvationer för fastighetsreglering:

$$\frac{\text{Byggrättsvärde} \times \text{BTA/Kvarter}}{\text{Kvartersyta}} \times \text{Figuryta (yta aktuell för reglering)}$$

Fastighetsreglering från Norra Älvstranden Utveckling till kommunen

De delar av Älvstranden Utvecklings fastigheter Sannegården 54:1 och Sannegården 734:130 som enligt detaljplanen utgör allmän plats (se lila markering på bilaga D), samt den del om cirka 300 kvm av Sannegården 54:1 som enligt detaljplanen utgörs av kvartersmark och som markerats med rött på bilaga D, ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Sannegården 734:9.

$$\frac{9000 \times 15050}{6107} \times 300 = 6\,653\,840 \text{ kr}$$

Fastighetsreglering från kommunen till Norra Älvstranden Utveckling

De delar av kommunens fastighet om totalt 678 kvm av Sannegården 734:9 som enligt detaljplanen utgörs av kvartersmark och som markerats med blått i bilaga D, ska genom fastighetsreglering överföras till Norra Älvstranden Utvecklings fastighet Sannegården 734:130.

$$\frac{9000 \times 5800}{2165} \times (678) = 16\,347\,159 \text{ kr}$$

Det resulterar i att Norra Älvstranden Utveckling betalar 9 693 319 kr i ersättning till kommunen för ovanstående fastighetsregleringar.

Målsättning

Det långsiktiga målet med styrelsebeslutet – och hela projektet – är dels en detaljplan som vinner laga kraft, dels en markanvisning med försäljning av byggrätter.

Beroenden

Storleken på exploateringsersättningen beror på totala antalet BTA den ska slås ut på och förutsätter att detaljplanerna för Celsiusgatan och Valskvarnsgatan vinner laga kraft.

Personella resurser

Intern tid för att handlägga projektet tills byggrätterna är sålda.

Risker

Att detaljplanerna för Valskvarnsgatan och Celsiusgatan inte vinner laga kraft och att Säterigatan därför får bära en större del av den totala exploateringsersättningen.

Tidplan

Utdrag Exploateringsavtal 7.2

”Betaling ska ske senast vid byggstart av Hamnbanan vilket bedöms ske 2019. Betaling kan ske tidigare på exploitörens begäran. Betalningen ska då baseras på en uppräkningsentreprenadindex ...”

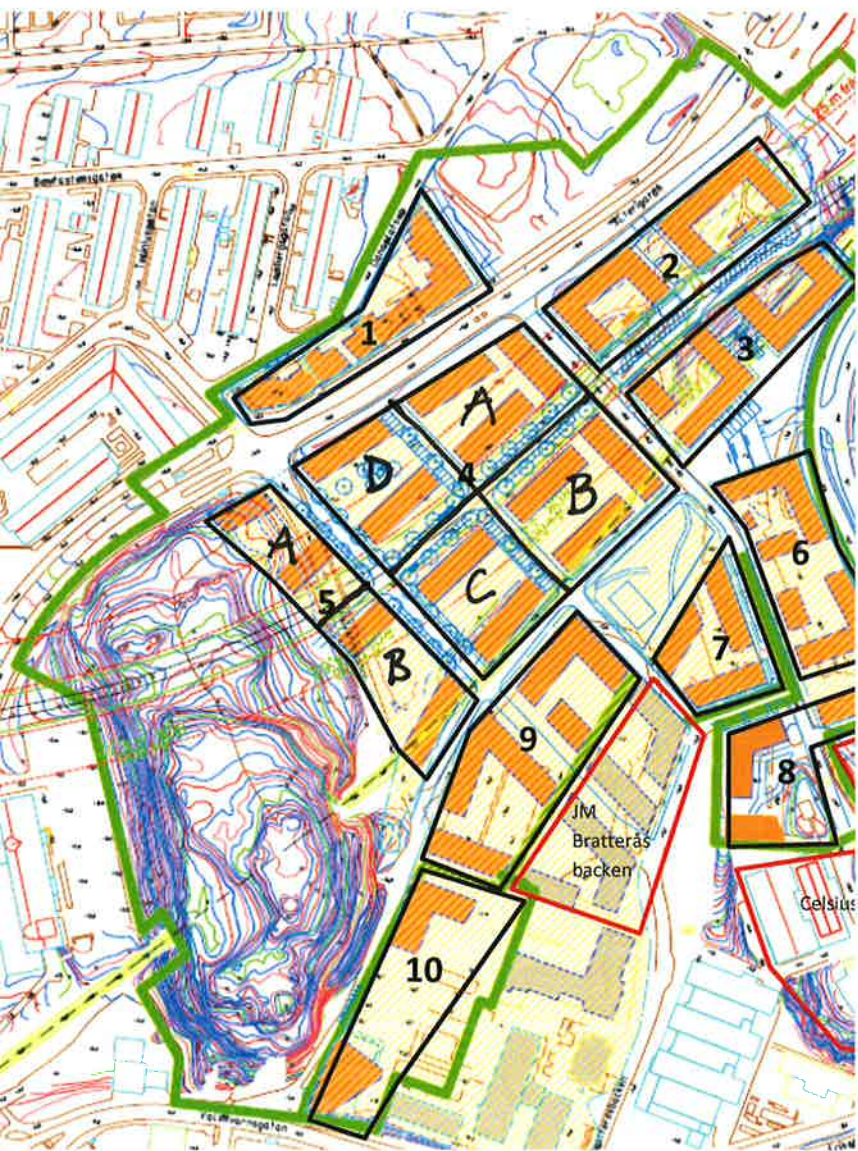
Hela projektets tidplan är svår att uppskatta eftersom exploateringen är beroende av hamnbanans flytt, i dagsläget bedömd till 2023.

Föredragande

Gustav Eriksson, projektledare är föredragande.

Bilagor

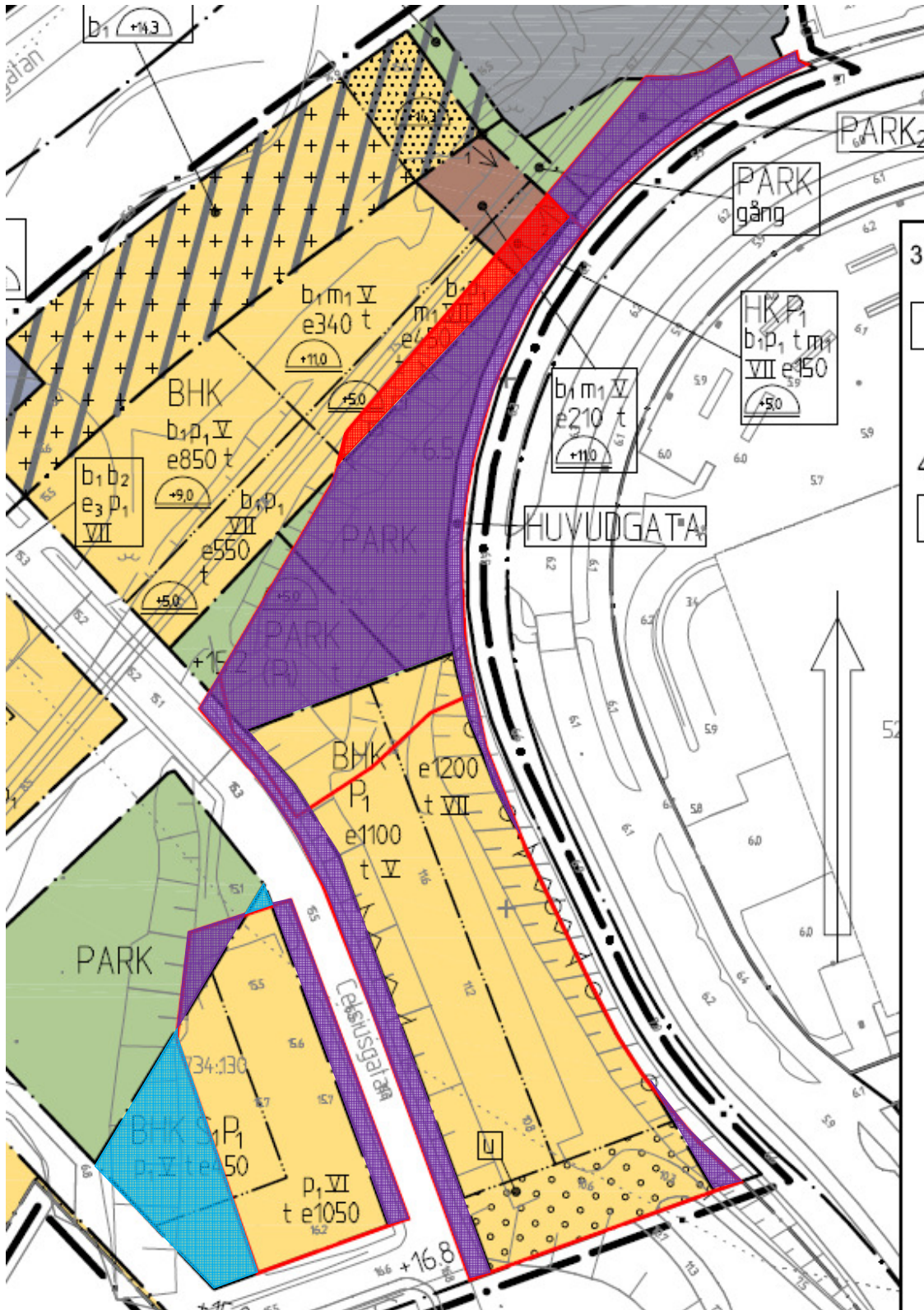
- Bilaga 1: Tidigare version av planen för Säterigatan som inkluderar de fastigheter som var aktuella för exploatering.
- Bilaga 2: Beräkning exploateringsavtal.
- Bilaga 3: Principöverenskommelse från 2010 mellan Fastighetskontoret och JM.



Karta till överenskommelse om fastighetsreglering Säterigatan

Markbyten Säterigatan ÄUAB-FK

Blått avser kvartersmark till ÄUAB. Rött avser kvartersmark till FK. Lila avser allmän plats till FK.



Kvarter (enligt Kvartersindelning Hamnbanan)	Gammal BTA	Gammal andel	Ny BTA	Hamnbanan		Gatukostnad	
				Ny andel	%	Andel	%
1 (Hr)	0	0	9030	0	0%	9030	6,57%
2 (Br)	7800	15600	0	0	0%	0	0%
3 (Br)	10300	20600	15050	30100	11,37%	15050	10,96%
4A (Hr)	3800	3800	10170	10170	3,84%	10170	7,40%
4B (Hr)	3800	3800	11150	11150	4,21%	11150	8,12%
4C (Hr)	3800	3800	10950	10950	4,14%	10950	7,97%
4D (Hr)	3800	3800	11520	11520	4,35%	11520	8,39%
5A (Br)	4500	9000	4740	9480	3,58%	4740	3,45%
5B (Br)	2450	3950	4500	9000	3,40%	4500	3,28%
6 (Br)	5400	10800	13900	27800	10,51%	13900	10,12%
7 (Br)	11500	23000	5800	11600	4,38%	5800	4,22%
8 (Br/Br+Hr)	4200	8400	12845	25690	9,71%	0	0,00%
9 (Br)	14000	28000	18900	37800	14,28%	18900	13,76%
10 (Br)	14000	28000	21640	43280	16,35%	21640	15,76%
Bratteråsbacken (Br)	11700	23400	13045	26090	9,86%	0	0%
Totalt	101050	185950	163240	264630	100%	137350	100%

utgår vid fördelning av GK.

Höjd med 420 kvm/BTA för lokaler i Celsiusgatan

utgår vid fördelning av GK.

Hamnbanan

Kostnad att fördela:

170 564 847

ÄU: 23,64%

40 320 027 kr

Kronor per andel:

645

Gatukostnader

Kostnad att fördela:

66 329 700

ÄU: 14,54%

9 646 178 kr

Kronor per andel:

483

summa ÄU:

49 966 205 kr

2 501 kr/kvm BTA

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

JM AB (556045-2103), nedan kallad exploatören.

1. Bakgrund och Avtalsområde

Detta avtal anger riktlinjer för kommande detaljplanering inom det område, nedan benämnt avtalsområdet, som markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, *bilaga 1*.

Göteborgs kommun har arbetat med ett förslag till detaljplan för bostäder mm vid Säterigatan (i fortsättningen "Detaljplanförslaget") inom avtalsområdet. Detaljplanförslaget tog hänsyn till ett eventuellt dubbelspår genom en bebyggelsefri korridor som rymde både befintlig Hamnbana och ett eventuellt ytterligare spår. Detaljplanförslaget, som medgav ca 100 000 m²BTA bostäder/handel/kontor, förutsatte att befintligt enkelspår överdäckades inom planområdet. Vid detaljplanesamrådet hänvisade Banverket till förstudien för Hamnbanan och bedömde att detaljplaneförslaget på ett påtagligt sätt försvårade den fortsatta planeringen av Hamnbanan.

Diskussioner har förts mellan Banverket och kommunen kring hur parternas olika intressen skulle kunna samverka inom detaljplaneområdet Säterigatan. Dessa diskussioner har lett till att Kommunen och Banverket har tecknat ett genomförande- och finansieringsavtal. Avtalet går ut på att Banverket påbörjar en järnvägsutredning i syfte bygga bort den barriär som Hamnbanan idag utgör för området och ansvarar för att en utbyggnad av Hamnbanan på sträckan Eriksbergsmotet - Pölsebobangården påbörjas inom regeringens fastställda plan för 2010-2021 samt att kommunen tillser att de medel (150 miljoner kronor i 2009 års priser), som i detaljplaneförslaget var kalkylerade för en överdäckning av Hamnbanan, istället används till medfinansiering av järnvägsprojektet.

Syftet med denna principöverenskommelse är att fastställa grunderna och riktlinjerna för exploatörens ansvar för medfinansieringen av Hamnbanan. Denna överenskommelse ska ligga till grund för kommande genomförandeavtal.

2. Medfinansiering

Exploatören förbinder sig att erlægga en exploateringsersättning för medfinansiering av Hamnbanans utbyggnad till dubbelspår i tunnel alternativt överdäckning. Tunnelutbyggnaden alternativt överdäckningen är en förutsättning för att exploatering enligt Detaljplaneförslaget ska kunna genomföras.

Bidraget är knutet till Detaljplaneförslagets exploateringsgrad och ska fördelas på byggrätterna inom avtalsområdet, enligt andelstal baserad på upplåtelseform. Ambitionen är att det inom avtalsområdet ska planeras för ca 100 000

kvm BTA och att fördelning i huvudsak ska ske enligt bilagt fördelningsförslag, **bilaga 2**.

Om exploateringsgraden och/eller exploateringsförutsättningarna i kommande detaljplaner inom avtalsområdet i väsentlig grad avviker från Detaljplaneförslaget påverkar detta bidragets storlek.

Omräkning till utbyggnadsårets prisnivå sker med entreprenadindex E84.

Innan kommunens fastighetsnämnd godkänner genomförandeavtal för respektive detaljplan ska säkerhet ställas till förmån för kommunen, det belopp som motsvarar exploitörens andel byggrätt inom detaljplaneområdet alternativt betala beloppet till av kommunen angivet konto.


Om järnvägsutbyggnaden inte har påbörjats senast 2020 skall ställda säkerheter återlämnas eller inbetalda belopp återbetalas till exploitören.

3. Förutsättningar

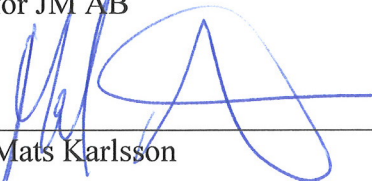
En förutsättning för denna principöverenskommelse är att, i punkt 1 nämnda, genomförande- och finansieringsavtal med Banverket blir giltigt samt att Banverket påbörjat järnvägsutbyggnaden innan 2020.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg 2010- 18.10
för Göteborgs fastighetsnämnd


Peter Junker

Göteborg 2010- 05-31
för JM AB


Mats Karlsson

Fila 4940
st



10 0 50 100m
Skala 1:1000

Exploateringskostnader överdäckning/tunnel: 150 000 000 kr**FÖRDELNING**

<i>Huskropp</i>	BTA		Andel		
	<i>HR</i>	<i>BR</i>	<i>HR</i>	<i>BR</i>	
1		3600		7 200	
2		4800		9 600	
3		4200		8 400	
4		5500		11 000	
5					<i>Utgår</i>
6	1900		1 900		
7	1900		1 900		
8	1900		1 900		
9	1900		1 900		
10					<i>Utgår</i>
11	1900		1 900		
12	1900		1 900		
13	1900		1 900		
14	1900		1 900		
15		3000		6000	
16		1500		3000	
17		1500		3000	
18	950		950		<i>Förskola nedre våningar</i>
19		1800		3600	
20		1800		3600	
21		1800		3600	
22		1800		3600	
23		2400		4800	
24		2900		5800	
25		2600		5200	
26		2200		4400	
27		3800		7600	
28		4600		9200	
29		1400		2800	
30		3300		6600	
31		2600		5200	
32		5400		10800	
33		2600		5200	
34		4000		8000	
35		1800		3600	
36		2200		4400	
37		1700		3400	
38		1800		3600	
39		8300		16600	
<i>Delsumma</i>	16150	84900	16 150	169800	
Totalt	101 050		185 950		

Fördelningsförslag – Säterigatan

