

## Beslutsärende – Markanvisning Lindholmen 40:1 ”Restaurangtomten”

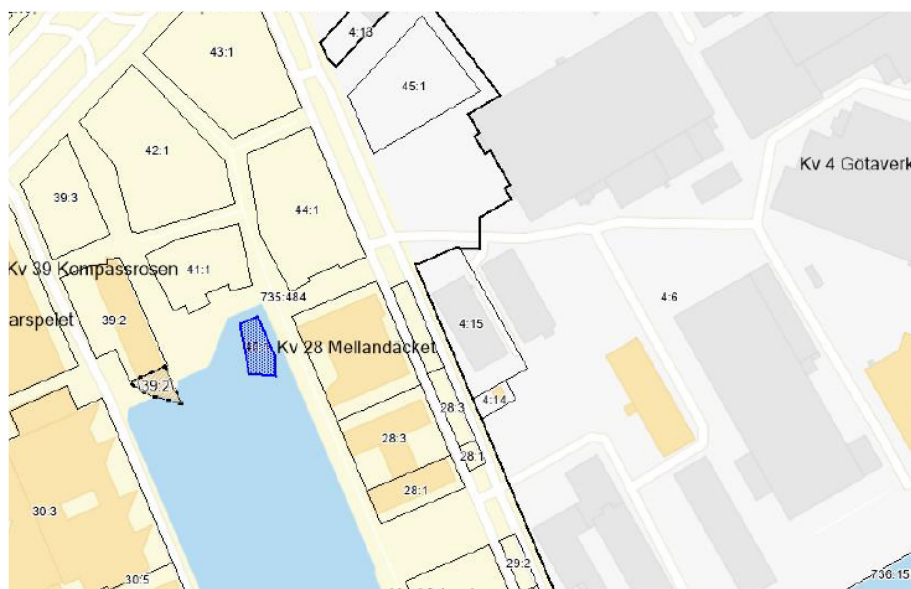
### Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar ett markanvisningsavtal med Serneke Fastigheter AB via direktanvisning av fastigheten Lindholmen 40:1, den så kallade ”Restaurangtomten”, samt att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

### Sammanfattning

Älvstranden Utveckling äger en byggrätt om 800 kvm BTA inom vattenområdet Lindholmen 40:1. Vi har inte för avsikt att själv agera byggherre i området, därför ska denna kvarvarande lott anvisas och säljas. Vi föreslår att byggrätten direktanvisas till Serneke Group som då samverkar med Lindholmshamnens konsortium för att genomföra projektet. Markanvisningen ingår i ett paket tillsammans med tilläggsmark Karlavagnsplatsen (se Styrelsehandling 8).

Hörande i Fastighetsnämnden har genomförts. Nämnden återremitterade ärendet vid sitt sammanträde 2017-05-22. Med anledning av detta har fastighetskontoret begärt kompletterande uppgifter, vilka lämnats den 31 maj 2017. Se sammanfattning av kompletteringen Bilaga 1.



## Bakgrund

Styrelsen informerades i ärendet 2015-10-23.

Detaljplanen ”Lindholmen – blandad bebyggelse vid Götaverksgatan” vann laga kraft 2014-12-15. Älvstranden Utveckling driver exploateringen och det konsortium som bildats för projektet. Utbyggnad av detaljplanen pågår. Detaljplanen innehåller, förutom bostäder, lokaler i bottenvåningarna och en förskola, även en byggrätt för restaurangverksamhet. Byggrätten omfattar cirka 800 kvm BTA och är belägen inom vattenområdet på fastigheten Lindholmen 40:1.

Restaurangen är tänkt att utgöra en samlingspunkt i området och bidra till att skapa liv och rörelse även kvällstid på Lindholmen, som främst befolkas dagtid.

Älvstranden Utveckling föreslår att byggrätten anvisas till Serneke Group som därmed samverkar med Lindholmshammens konsortium för att genomföra projektet.

## Överväganden

Älvstranden Utveckling föreslår tilldelning genom direktanvisning. Motivet är att Karlastaden Utveckling AB, som indirekt är helägt dotterbolag till Karlastaden Holding-koncernen, där Serneke Group äger 50 procent, driver stadsutveckling inom ramen för den närliggande pågående detaljplanen ”Lindholmen – detaljplan för bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen”. Denna detaljplan är omfattande och syftar till att göra det möjligt att bygga bostäder, handel, hotell, förskola och kontor i området.

Karlastaden Utveckling gör i samband med detta en stor satsning på att skapa en stadsmässig miljö som är levande både dag- och kvällstid. Mot bakgrund av Lindholmens övriga huvudsakliga inriktning mot dagverksamhet och den utmaning det därmed utgör att skapa underlag för kvällsöppen restaurangverksamhet inom området, bedömer Älvstranden Utveckling att det är lämpligt att den nu aktuella byggrätten kan inkluderas i en satsning som denna.

Mot bakgrund av byggrättens placering inom vattenområde och över befintlig tryckbank är utbyggnaden tekniskt komplicerad och innefattar bland annat även ett omgivande större trädäck. Älvstranden Utveckling bedömer att Serneke Group har de resurser och den kompetens som krävs för att genomföra denna utbyggnad.

## Beskrivning

### Allmänt/målsättning/scenarier

Det långsiktliga målet är att Karlastaden Utveckling AB, med sina goda förutsättningar genom deras satsning Karlavagnsplatsen, lyckas utveckla denna byggrätt och åstadkomma en stadsmiljö som är levande både dag- och kvällstid vilket tillför hela Lindholmen stadsmässiga värden.

Älvstranden har, mot bakgrund av vikten av att verksamheten inkluderas i ett större sammanhang, även tillfrågat Lindholmshamnens konsortium samt Atrium Ljungberg, som har ett stort fastighetsbestånd på Lindholmen om intresset för den aktuella tomt. Ingen av aktörerna har visat intresse.

### **Möjligheter/fördelar**

Karlstaden Utveckling har de bästa förutsättningarna att via sin satsning av Karlstaden skapa underlag för en kvällsöppen restaurang på Lindholmen. Restaurangtomten saknar parkering och ett stort trädäck ska byggas i anslutning till byggnaden som är till för allmänheten. Det är därmed av vikt att det blir en fastighetsägare som är långsiktig och att denna utbyggnad blir en samlingspunkt för hela Lindholmen. Vidare är det av vikt att byggherren har kompetens och resurser att utföra denna teknisk komplicerade utbyggnad.

### **Beroenden**

För att kunna driva en restaurang på denna byggrätt utan parkering och hitta lämplig hyresgäst som kan kombinera restaurang och allmän platsmark krävs en större lokal fastighetsägare som ser vikten av att utveckla byggrätten som en helhet i Lindholmens stadsutveckling.

### **Personella resurser**

Intern tid för att handlägga projektet tills byggrätten är såld.

### **Ekonomi**

Vid försäljning av byggrätten är målsättningen att köpeskillingen ska överstiga värderingen utförd av Newsec: 1,6 mnkr för 800 kvm BTA. Värderingen har tagit hänsyn hög produktionskostnad för att bygga på vattnet.

### **Risker**

Det är ett komplicerat byggprojekt – restaurangen måste bli unik för att locka kunder med ett varierat kundflöde beroende på årstid och tid av dygnet. Tillstånd krävs av myndigheterna för att få serveringstillstånd för del av trädäcket. Fastighetsägare måste vara tålmodig då det kan ta tid att lyckas med detta uppdrag.

### **Tidplan**

Målsättning är att köpebrev ska tecknas under året.

### **Föredragande**

Gustaf von Seth, Chef Fastighet, är föredragande.

## Bilaga 1. Kompletterande information lämnad till Fastighetsnämnden rörande anvisningen av ”Restaurangtomten”

Återremiss S-MP-V

Fastighetsnämnden 2017-05-22

Ärende nr 23

**Yttrande över Älvstranden Utveckling AB:s förslag om markanvisning av Lindholmen 40:1 (”Restaurangtomten”) inom stadsdelen Lindholmen**

I enlighet med Älvstranden Utveckling AB:s ägardirektiv, och fastighetsnämndens markanvisningsansvar skall Älvstranden Utveckling AB begära fastighetsnämndens hörande angående markanvisningar på Älvstranden. Fastighetsnämnden anser att det underlag som nu ligger till grund för beslutsfattande är alltför kortfattat och bantat på relevanta beslutsdetaljer för att anses utgöra fullgott beslutsunderlag. För att fastighetsnämnden skall kunna höras bör vi av beslutsunderlagen tydligt se vilka överväganden som görs. De ställningstaganden som görs, tex ang. en direktanvisning av ”Restaurangtomten”, till Karlastaden Holding-koncernen, med motiveringen att de har bäst möjlighet att lyckas med ett satsning på restaurangverksamhet och att de har kapaciteten att utföra ett så komplicerat byggprojekt känns dunkel och följer inte den ambition i markanvisningspolicyn som handlar om att sprida markanvisningar hos fler aktörer.

**Fastighetsnämnden föreslås besluta:**

att fastighetskontoret återkommer med ett mer komplett beslutsunderlag enligt ovan till nästa nämndsmöte.

När det gäller markanvisningen av ”Restaurangtomten” anser vi även här att markanvisningspolicyn följts. Enligt denna kan direktanvisning ske när särskilda skäl föreligger. Särskilt skäl i detta fall utgörs av bedömningen att en framgångsrik och hållbar verksamhet på restaurangtomten, som bidrar till ett levande Lindholmen över tid, vilket är målsättningen för området, förutsätter en byggherre som, förutom teknisk kompetens, även i övrigt har intressen i området och då gärna med inriktningen att skapa en levande stadsdel över dygnets alla timmar. Frågan har därför, som framgår av det tidigare underlaget, även ställts till konsortiets parter i Lindholmshamnen, dvs Skanska, Peab, Riksbyggen, HSB, samt till Atrium Ljungberg som är stor fastighetsägare i området. Dessa har inte visat intresse för att utveckla den aktuella byggrätten.

När det gäller ambitionen att säkerställa att en mångfald av byggherrar bidrar till att utveckla Göteborg kan konstateras att just nu på Lindholmen är 10 byggherrar/fastighetsägare aktiva; HSB, Riksbyggen, Peab, Skanska x 2, Husvärden, Castellum, Atrium Ljungberg, Chalmersfastigheter, SGS och Serneke. Dessutom kommer på sikt JM, som är markägare i området, att påbörja utvecklingen av sitt område. Genom

Sernekes försorg kommer även Dicksonska stiftelsen att finnas representerad vid Karlavagnsplatsen. Fler är att vänta.

Vi konstaterar också att bolaget inte tidigare gett Serneke någon markanvisning, förutom försäljningen av mark för genomförandet av Karlatornet, vilket skedde 2014. Älvstrandens bedömning är att mångfalden av aktörer är stor i området och att ambitionen ovan är tillgodosedd.

När det gäller bedömningen av behov av mark för att möta kommunala behov kan konstateras att de nu aktuella anvisningarna avser byggrätter i lagakraftvunna planer, varför denna fråga får förutsättas ha prövats tidigare under planprocessen. I båda de aktuella detaljplanerna kan dock konstateras att det kommunala behovet av förskolor samt i Skeppsbron, genom markanvisningen, även behovet av bostäder med särskild service, har säkerställts.

Vi hoppas detta väl kompletterar tidigare insänt underlag och besvarar de frågor som nämnden ställt.