

Beslutsärende – Markanvisning av tilläggsmark till Karlavagnsplatsen inom Lindholmen

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.

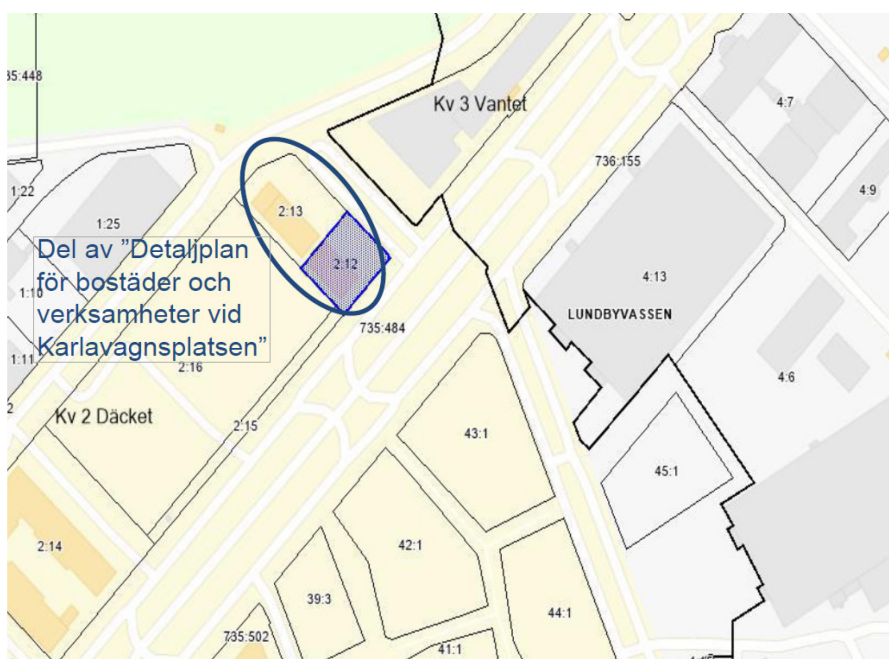
Sammanfattning

Älvstranden Utveckling äger två byggrätter Lindholmen 2:12, 167 kvm BTA, samt Lindholmen 2:13. Enligt detaljplan ska fastighetens användningsområde vara teknisk anläggning. Göteborgs Energi har idag en anläggning för fjärkyla på fastigheten som ger en hyresintäkt på 120 000 kr per år.

Älvstranden Utveckling har inte för avsikt att agera byggherre i området, därför ska dessa lotter anvisas och säljas. Vi föreslår en direktanvisning till Karlastaden Holding-koncernen eftersom nuvarande utformning av detaljplanen förutsätter denna anvisning samt att fastigheterna är för små för självständiga projekt; de utgör s.k. tilläggsmark.

Markanvisningen ingår i ett paket tillsammans med ”Restaurangtomten (se Styrelsehandling 7).

Fastighetsnämnden har godkänt hörande för markanvisning vid möte 2017-05-22.



Bakgrund

Arbete med detaljplanen ”Lindholmen – detaljplan för bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen” pågår. Syftet med denna detaljplan är att göra det möjligt att bygga bostäder, handel, hotell, förskola och kontor i området. Exploatör är Karlastaden Utveckling AB.

Detaljplanen befinner sig idag i granskningsskede och förväntas vinna laga kraft under andra halvåret 2017. Enligt detaljplanens granskningsförslag berörs även fastigheterna Lindholmen 2:13 och 2:12 som idag ägs av Älvstranden Utveckling.

Älvstranden Utveckling föreslår att de aktuella fastigheterna markanvisas till Karlastaden Holdingkoncernen närstående bolag. Anvisningens exakta avgränsning är beroende av detaljplanens slutliga utformning och slutlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark.

Fastigheten Lindholmen 2:13 innehåller i dag Göteborgs Energis anläggning för fjärrkyla samt ett nodrum för en IT-anläggning inom gemensamhetsanläggningen Göteborg Lindholmen GA:7. På fastigheten Lindholmen 2:12 är i dag en sopsugsterminal belägen som Lindholmen Sopsug Samfällighetsförening (Göteborg Lindholmen GA:8) förvaltar.

Detaljplanens utformning innebär att fjärrkylaanläggningen kommer att ligga kvar, men att såväl nodrum som sopsugsterminal måste flyttas. Arbete pågår med avtal för reglering av ansvar och kostnader för flytt av nodrum och sopsugsterminal. En förutsättning för markanvisningen är att en överenskommelse träffas.

Beskrivning

Allmänt/målsättning/scenarier

Det långsiktiga målet med styrelsebeslutet är att Karlastaden Holding genom deras satsning med Karlavagnsplatsen och möjlighet att få detaljplanen godkänd genom detta fastighetsförvärv.

Samt att fastigheterna är för små för självständiga projekt, dvs. utgör s.k. tilläggsmark

Möjligheter/fördelar

Karlastaden Utveckling har genom detta förvärv möjlighet att få beviljad detaljplan och ges förutsättningar att förverkliga Karlastaden.

Beroenden

Karlastaden Holdingkoncernen är beroende av fastigheterna då nuvarande utformning av detaljplanen förutsätter denna anvisning.

Personella resurser

Intern tid för handlägga transaktionen.

Ekonomi

Vid försäljning av fastigheternas ska köpeskilling överstiga eller minst motsvara värderingen då köparen måste förvärva fastigheterna för få godkänd detaljplan. Värdering 2:12: 5,7 mnkr samt 2:13: 2 mnkr.

Risker

Att Karlastaden Holding inte får nuvarande utformning på detaljplan godkänd för Karlastaden.

Tidplan

I samband med detaljplan vunnit laga kraft.

Övervägande

Älvstranden Utveckling föreslår att direktanvisning tillämpas som metod för den aktuella anvisningen. Motivet till direktanvisning i detta fall är att de aktuella fastigheterna är mycket små och i praktiken inte räcker till för ett självständigt projekt, dvs. utgör s.k. tilläggsmark.

Med nuvarande utformning av detaljplanen är dessutom en anvisning till exploitören en förutsättning för detaljplanens genomförande.