

Beslutsärende – Markanvisning Kb Biet, Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Södra Älvstranden Utveckling tecknar ett Markanvisningsavtal via direktanvisning samt en Överenskommelse grundförstärkningar med Kb Biet inom kvarteret Mercurius, fastigheterna Inom Vallgraven 49:4 och 49:5, samt att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Markanvisningen avser det ännu inte bebyggda markområdet inom Kv Mercurius, fastigheterna Inom Vallgraven 49:4 och 49:5. Resterande del av kvarteret, beläget inom fastighet Inom Vallgraven 49:1, ägs sedan tidigare av Kb Biet (Bygg-Göta).

Detaljplanen tillåter enbart verksamhetslokaler. Markanvisningen omfattar byggrätt för kontor om 2 800 kvm BTA, samt centrumverksamhet om 3 900 kvm BTA.

Markanvisningen är villkorad av en Överenskommelse kring grundförstärkningar.



Överenskommelse grundförstärkningar

Markanvisningen är villkorad av en Överenskommelse om grundförstärkningar. Överenskommelsen innebär i korthet:

- Sedan Detaljplanen vunnit laga kraft har Kb Biet ansökt om stämning ("Stämningsansökan") mot Staden. Överenskommelsen innebär att KB Biet drar tillbaka sin stämningsansökan.
- Kb Biet åtar sig att på egen bekostnad genomföra grundförstärkning.

Ekonomi

- Södra Älvstranden åtar sig att som full och slutlig kompensation ersätta Kb Biet för att genomföra grundförstärkningarna med 20 000 000 kronor exklusive mervärdesskatt.
- Den totala kostnaden för grundförstärkningarna uppskattas till 35 000 000 kronor.
- Kb Biet betalar 11 000 000 kronor för byggrätterna.

Överväganden

Södra Älvstranden Utveckling föreslår att vi tillämpar direktanvisning som metod för den aktuella markanvisningen.

Direktanvisning är en anvisningsmetod som används när särskilda skäl föreligger. Två sådana särskilda skäl kan anses vara uppfyllda i det aktuella fallet.

1. Genom att komplettera privat byggherres mark med angränsande kommunalägd mark möjliggörs bostadsbyggande, högre bostadsinnehåll eller en mer ändamålsenlig stadsutveckling i övrigt.
2. En byggherre har presenterat ett förslag på kommunägd mark som innebär särskilt hög grad av innovation, nyskapande eller i övrigt särskilt intressanta lösningar på en plats med besvärliga förhållanden.

Punkt 1 kan anses vara uppfylld med avseende på "mer ändamålsenlig stadsutveckling" och punkt 2 med avseende på "intressanta lösningar på en plats med besvärliga förhållanden".

Det aktuella markområdet är smalt, beläget mellan Stora Badhusgatan och befintlig byggnad på fastigheten Inom Vallgraven 49:1, Merkurhuset. Genom att låta ägaren till angränsande fastighet förvärva och bebygga ytan så kan byggrätten nyttjas optimalt och den tillskapade ytans lokaler maximeras.

Produktionsskedet underlättas också genom att del av fastigheten Inom Vallgraven 49:1 kan användas under byggandet, vilket underlättar genomförandet och minskar behov av intrång på andra intilliggande ytor inom allmän platsmark.

Hanteringsordningen

- Markanvisningen har varit för hörande i fastighetsnämnden.
- Markanvisningsavtalet blir godkänt i och med att styrelsen beslutar enligt förslag till beslut den 22 september 2017.
- Överenskommelsen träder i kraft i och med att styrelsen beslutar enligt förslag till beslut den 22 september 2017.
- Nästa steg är att styrelsen godkänner ett Överlåtelseavtal med tillhörande Köpeavtal när ett sådant är upprättat och finns framme som förslag.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom Barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom Jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

I upphandling av entreprenörer ska föreskrivas att arbetstillfällena i viss omfattning ges till personer som står utanför arbetsmarknaden, men som behöver stöd för att komma in.

Miljöperspektivet

Kb Biet planerar en upphöjd gård i centrum av kvarteret med växlighet för att hantera dagvatten. Även gröna tak för nybyggnaden övervägs.

Nybyggnaden förses med soprum för källsortering som även kommer att betjäna den befintliga byggnaden i kvarteret.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom Omvärldsperspektivet.

Föredragande

Projektchef Rune Arnesen föredrar ärendet.

Bilaga

Bilaga 1:

Överenskommelse mellan Södra Älvstranden Utveckling AB och Kommanditbolaget Biet.

ÖVERENSKOMMELSE

mellan

SÖDRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB

och

KOMMANDITBOLAGET BIET

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	GRUNDFÖRSTÄRKNING.....	3
3	VILLKOR FÖR ÖVERENSKOMMELSENS GILTIGHET	4
4	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	5
5	ÖVERLÅTELSE	5
6	TVIST	5

BILAGOR

BILAGA 3(B)	AVTAL MELLAN BYGGHERREN OCH GÖTEBORGS STAD
-------------	--

Denna överenskommelse ("**Överenskommelsen**") har ingåtts mellan

- (1) **Södra Älvstranden Utveckling AB**, org.nr 556658-6805, c/o Älvstranden Utveckling AB, Box 8003, 402 77 Göteborg ("**Älvstranden**"); och
- (2) **Kommanditbolaget Biet**, org.nr 916444-6859, Box 1095, 405 23 Göteborg ("**Byggherren**")

Älvstranden och Byggherren är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Älvstranden är ett av Göteborgs stad ("**Staden**") via Älvstranden Utveckling AB indirekt helägt bolag. Älvstranden Utveckling AB främjar den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av "Vision Älvstaden", antagen av kommunfullmäktige 2012-10-11.
- 1.2 Skeppsbron är ett av Göteborgs mest centralt belägna stadsutvecklingsområden. Målet är att skapa en levande blandstad med attraktiva bostadsområden, goda förutsättningar för utveckling av verksamheter, ytor för rekreation och en spännande mötesplats vid älven. Stadsrummet ska präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet där alla ska känna sig välkomna.
- 1.3 Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg ("**Detaljplanen**") vann laga kraft den 7 april 2015. Sedan Detaljplanen vunnit laga kraft har Byggherren den [**] ansökt om stämning ("**Stämningsansökan**") mot Staden och gjort gällande [planskada], (målnummer [**], [Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt]).
- 1.4 Byggherren har lämnat in en ansökan om markanvisning till Älvstranden och Älvstrandens styrelse har den [ange datum] beslutat om en markanvisning till Byggherren. Parterna har därefter ingått ett avtal avseende markanvisning ("**Markanvisningsavtalet**") omfattande de av Älvstranden ägda fastigheterna Göteborg Inom Vallgraven 49:4 och 49:5 (gemensamt "**Fastigheterna**"). Sedan Parterna ingått Markanvisningsavtalet har Parterna även ingått ett köpekontrakt ("**Köpekontraktet**") avseende överlåtelse av Fastigheterna till Byggherren.
- 1.5 Byggherren är sedan tidigare lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 49:1. Denna fastighet kan komma att påverkas av genomförandet av Detaljplanen.
- 1.6 Mot ovan angiven bakgrund har Parterna ingått denna Överenskommelse.

2 GRUNDFÖRSTÄRKNING

- 2.1 Byggherren åtar sig att på egen bekostnad genomföra grundförstärkning ("**Åtgärderna**") av befintlig byggnad på fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 49:1, på sådant sätt att

Åtgärderna är dimensionerade för att uppfylla de förutsättningar som erfordras utifrån underlag som kommer att presenteras av Göteborgs stads parkeringsaktiebolag, org.nr 556119-4878. Byggherren ska informera Älvstranden om vilka Åtgärder som ska genomföras och en plan för genomförandet av Åtgärderna. Åtgärderna ska vara genomförda senast den 31 december 2018 och vara dimensionerade för att uppfylla de förutsättningar som framgår ovan. Godkänd slutbesiktning av Åtgärderna ska också föreligga senast vid nu nämnda tidpunkt. Älvstranden ska ges möjlighet att närvara vid besiktning av Åtgärderna och tillställas protokoll från genomförd besiktning.

- 2.2 Älvstranden åtar sig att som full och slutlig kompensation ersätta Byggherren för genomförandet av Åtgärderna med 20 000 000 kronor exklusive mervärdesskatt. Av nämnda belopp ska Älvstranden till Byggherren erlægga 10 000 000 kronor exklusive mervärdesskatt, senast 30 dagar efter byggstart av Åtgärderna och 10 000 000 kronor exklusive mervärdesskatt, senast 30 dagar efter godkänd slutbesiktning av Åtgärderna (förutsatt att godkänd slutbesiktning för Åtgärderna föreligger senast den 31 december 2018). Om Åtgärderna inte är genomförda och föremål för godkänd slutbesiktning senast den 31 december 2018, ska Byggherren omgående till Älvstranden återbetala av Älvstranden erlagd delbetalning nr 1 om 10 000 000 kronor.
- 2.3 Om kostnaden för genomförandet av Åtgärderna överstiger det i punkt 2.2 ovan angivna beloppet är Älvstranden inte skyldig att ersätta Byggherren för denna kostnad. Om kostnaden för genomförandet av Åtgärderna understiger det i punkt 2.2 ovan angivna beloppet är Byggherren på motsvarande sätt inte skyldig att återbetala någon del av ersättningen.
- 2.4 Älvstranden tar inget ansvar för Åtgärderna. Om byggnad på fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 49:1 påverkas av genomförandet av planerad utbyggnad inom Skeppsbron, genomförandet av Åtgärderna eller annars av genomförandet av Detaljplanen, avstår Byggherren härigenom från alla eventuella krav mot Älvstranden.

3 VILLKOR FÖR ÖVERENSKOMMELSENS GILTIGHET

Älvstrandens bundenhet av Överenskommelsen är villkorad av

- (a) att Byggherren senast denna dag ingått Köpekontraktet avseende Fastigheterna,
- (b) att Byggherren senast [30] dagar efter undertecknandet av Köpekontraktet ingått avtal med Staden i enlighet med vad som framgår av **Bilaga 3(b)**, [varigenom Köparen avstår från ekonomiska krav mot Staden avseende de varsamhets- och skyddsbestämmelser som Detaljplanen anger för fastigheten Inom Vallgraven 49:1], samt
- (c) att Köparen senast [30] dagar efter undertecknandet av Köpekontraktet återkallat Stämningensansökan.

Om villkoren i punkt 3(a) – (c) ovan inte uppfyllts senast inom ovan angivna tidpunkter äger Älvstranden häva Överenskommelsen senast trettio (30) dagar därefter. Utgivna prestationer mellan Parterna, förutom av Byggherren erlagd handpenning enligt Köpekontraktet, ska då återgå utan rätt för Parterna att ställa ytterligare krav på varandra.

4 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till Överenskommelsen ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

5 ÖVERLÅTELSE

Part får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Överenskommelsen utan den andra Partens skriftliga medgivande.

6 TVIST

6.1 Tvist i anledning av denna Överenskommelse ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("Institutet"). Institutets regler för förenklat skiljeförfarande ska gälla om inte Institutet, med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter, bestämmer att skiljedomsreglerna för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ska tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.

6.2 Skiljeförfarandet ska äga rum i Göteborg.

Denna Överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Göteborg den ____ / ____ 2017

Göteborg den ____ / ____ 2017

**SÖDRA ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING AB**

KOMMANDITBOLAGET BIET

Lena Andersson

[**]

Ulrika Palmblad Gröön

[**], org.nr [**] (i) går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) till tryggande av Byggherrens samtliga förpliktelser gentemot Älvstranden i enlighet med Överenskommelsen samt (ii) biträder härmed i övrigt Överenskommelsens bestämmelser i punkten 6 (Tvister) såsom om de gällt för oss personligen. **[KOMMENTAR: ATT DISKUTERA VILKET BOLAG SOM SKA LÄMNA BORGEN FÖR BYGGHERRENS FÖRPLIKTELSE I AVTALET.]**

Göteborg den ____ / ____ 2017

[**]

[**]

[**]