

Beslutsärende – Exploateringsavtal och Överenskommelse om fastighetsbildning Celsiusgatan

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar ett ”Exploateringsavtal” med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för ”Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom Stadsdelen Sannegården”.

Genom Exploateringsavtalet förbinder sig Norra Älvstranden Utveckling att betala dels ett exploateringsbidrag för att planera och utföra kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark beräknad till 33,1 mnkr, dels en exploateringsersättning om 3,6 mnkr för trafiksäkerhetshöjande åtgärder på eller i anslutning till Eriksbergsmotet och Lundbyleden som krävs för att genomföra detaljplanen.

Styrelsen beslutar också att Norra Älvstranden Utveckling tecknar en ”Överenskommelse om fastighetsbildning” med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för ”Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom Stadsdelen Sannegården”.

Genom Överenskommelsen förbinder sig Norra Älvstranden Utveckling att betala 11,7 mnkr i ersättning till kommunen för nödvändiga markregleringar.

Styrelsen beslutar också att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

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

Bakgrund

Området för detaljplanen gäller Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan utmed norra älvstranden.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation och påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planförslaget innebär att bygga cirka 600 lägenheter och 1 800 kvm lokaler i gatuplan och en ny förskola med fyra avdelningar i nära anslutning till kollektivtrafiken.

Planen innebär också att områdets gröna ytor utformas mer sammanhängande med gångstråk genom området. Med den nya bebyggelsen stärks kopplingarna mellan Norra Älvstranden, den planerade bebyggelsen vid Säterigatan och befintliga områden i Lundby.

Kommunen, Älvstranden Utveckling och JPA Fastigheter äger marken inom planområdet.



Detaljplan Celsiusgatan Illustrationsplan.

Sammanfattning

Exploateringsavtal

Genom Exploateringsavtalet reglerar vi bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet, där exploitören (Älvstranden Utveckling) förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen motsvarande kommunens faktiska kostnad för att bygga ut och iordningsställa anläggningarna.

Vår andel/andelstal av exploateringsbidraget är BTA-baserat (ingående BTA = före fastighetsreglering) och uppgår till 68,66 % vilket motsvarar cirka 33,1 mnkr (inklusive bedömd kostnad på 3 mnkr för att hantera den spillvattenpumpstation som inte kan vara kvar).

Utöver exploateringsbidraget ska en exploateringsersättning för trafiksäkerhetshöjande åtgärder på eller i anslutning till Eriksbergsmotet och Lundbyleden betalas. På Norra Älvstranden medför exploateringen en ökad belastning på den statliga infrastrukturen. Detaljplanen för Celsiusgatan är en av flera planer som berörs och kommer med all sannolikhet att överprövas av Länsstyrelsen om inte åtgärder vidtas. Kommunen – genom Trafikkontoret – för dialog med Trafikverket kring vilka utredningar och åtgärder som behövs. Det tar tid och för att nå fram till en laga kraft vunnen plan tecknas en avsiktsförklaring mellan kommunen (genom FK) och Trafikverket, där exploatörerna i detaljplanen avsätter ett schablonbelopp motsvarande 200 kr/kvm BTA för eventuell framtida utredningar och åtgärder. Se nedan utdrag från Exploateringsavtalet:

”... förbinder sig exploatören att till kommunen medfinansiera trafiksäkerhetshöjande åtgärder på eller i anslutning till Eriksbergsmotet och Lundbyleden och som krävs för planens genomförande. Då specifika åtgärder ännu inte finns preciserade är parterna överens om att ett schablonbelopp motsvarande 200 kr/kvm BTA ska avsättas och utbetalas till kommunen under förutsättning att dessa påbörjats under planens genomförandetid. Kommunen rekviderar 3 546 000 kr från exploatören vid byggstart av erforderliga statliga åtgärder.”

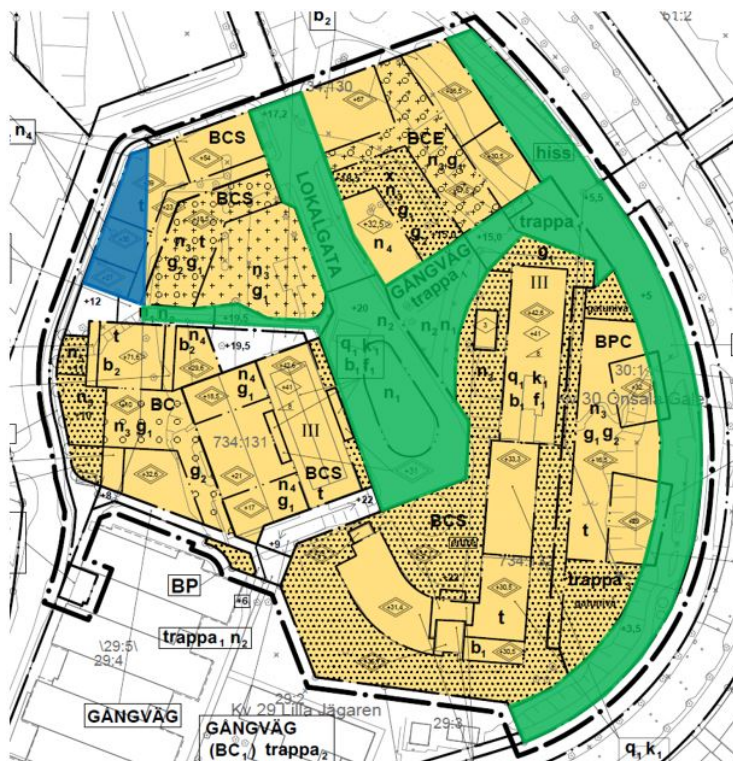
Eftersom delar av Älvstrandens bygggrätter i detaljplan Celsiusgatan (= 12 845 kvm BTA) varit med och delfinansierat hamnbaneutbyggnaden i detaljplan Säterigatan (Styrelsebeslut 20170-04-21, handling 16), undantas dessa ytor från schablonbeloppsträkningen och Älvstrandens ersättning blir på cirka 3,6 mnkr.

Överenskommelse om fastighetsbildning

Parterna upprättar parallellt med Exploateringsavtalet en separat överenskommelse om fastighetsbildning m.m. som reglerar nödvändiga marköverföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsregleringen ska genomföras så att ett område om cirka 437 kvadratmeter av kommunens fastighet (markerat med blått på kartan nästa sida), överförs till Älvstranden Utveckling. Inom planområdet ska allmän platsmark genom fastighetsreglering överföras från Älvstranden Utveckling, markerat med grönt på den bilagda kartan, till kommunens fastighet.

Ersättningen – som är baserad på genomsnittsvärdes-metoden och ett bygggrättsvärde för bostad på 13 000 kr/kvm BTA och för förskola på 1000 kr/kvm BTA – blir cirka 11,7 mnkr. Ersättningen för allmänplatsmark är 0 kr.



Ytor aktuella för fastighetsreglering, blå FK → ÄU, grön ÄU → FK.

Projektorganisation

- Projektledare: Gustav Högsberg.
- Fastighetsutveckling: Thomas Hagman (Transaktionsansvarig) och Karolin Rosengren (Affärsutvecklare transaktioner, ansvarig E-kontoret).
- Övrigt: Stödfunktioner och konsulter ekonomi, juridik, etc.

Hyresgäst- och avtalsförhållanden

Den största hyresgästen i E-kontoret är Volvo Penta. De har sagt upp sitt hyresavtal fr.o.m. den sista september 2017, med anstånd för avflyttning ett år. Övriga evakueringskostnader tillfaller köparen.

Tidplan

Antagande detaljplan _____ 2017, Q4
Laga kraft _____ 2018, Q2
Byggstart _____ 2019, Q3
Färdigställande _____ 2023, Q4

Tidplanen är preliminär och utgör endast en uppskattning för att genomföra detaljplanen.

Bortsett från E-kontoret (hanteras i separat beslutsärende) är markanvisning av Älvstranden Utvecklings övriga byggrätter inte beslutade och därmed inte heller utbyggnadsordning/tidplan för genomförandet.

Byggrätterna är under alla omständigheter inte begränsade på grund av Hamnbanan (som fallet är för Säterigatan där man, på grund av buller, behöver invänta Hamnbanans flytt före inflyttning).

Ekonomi

Totalekonomin för hela Detaljplan Celsiusgatan (inklusive E-kontoret-affären) visar på ett positivt resultat. Separeras E-kontoret-affären visar även den och återstående del av projekt Celsiusgatan på ett positivt resultat.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Detaljplanen innebär en ny förskola med fyra nya avdelningar.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Den nya detaljplanen innebär att vi bevarar kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planen innebär också att områdets gröna ytor utformas mer sammanhängande med gångstråk genom området.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom omvärldsperspektivet.

Föredragande

Transaktionsansvarig Thomas Hagman föredrar ärendet.

Bilagor

Bilaga 1. Exploateringsavtal.

Bilaga 2. Överenskommelse om fastighetsbildning.

Bilaga 2. Överenskommelse om fastighetsbildning.

1(2)

Mellan Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen, såsom ägare av fastigheten Göteborg Sannegården 734:9 och Norra Älvstranden Utveckling AB (556001-3574), Lindholmsallén 10, 417 55 Göteborg nedan kallad fastighetsägaren, såsom ägare av fastigheten Göteborg Sannegården 734:130, 734:132 och 30:1, träffas härmed följande

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSBLDNING

1 Bakgrund

För fastigheterna gäller detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg. Syftet med överenskommelsen är bland annat att reglera kommunens överlåtelse av kvartersmark och fastighetsägarens överlåtelse av mark utlagd som allmän plats.

Parterna upprättar parallellt med detta avtal ett separat exploateringsavtal som reglerar åtaganden vad gäller kostnader och utförande av kommunaltekniska anläggningar mm i samband med genomförandet av detaljplanen.

2 Förutsättning

- att detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården vinner laga kraft

3 Fastighetsreglering

Fastighetsregleringen skall genomföras så att ett område om ca 437 kvadratmeter av kommunens fastighet Sannegården 734:9, markerat med **blått** på den bilagda kartan, överförs till fastighetsägarens fastighet Sannegården 734:130.

Inom planområdet ska allmän platsmark genom fastighetsreglering överföras från Sannegården 734:130, Sannegården 734:132 samt Sannegården 30:1, markerat med **grönt** på den bilagda kartan, till kommunens fastighet Sannegården 734:9 i enlighet med detaljplan.

4 Jämkning av gränser

Parterna accepterar att utan ytterligare vederlag finna sig i sådana mindre jämkningar beträffande gränser, särskilda rättigheter och dylikt, som inte strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av denna överenskommelse och som vid lantmåteriförrättningen bedöms erforderliga för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning.

5 Tillträde

Formellt tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

6 Ersättning

Fastighetsägaren betalar ELVAMILJONER SEXHUNDRAFEMTIOFEMTUSEN SEXHUNDRASEXTIOFYRA (11 655 664) KRONOR i ersättning till kommunen för de fastighetsregleringar som genomförs enligt punkt 3. Ersättningen betalas senast 30 dagar efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Sign.

Ersättningen inbetalas på kommunens (fastighetskontorets) plusgiro 42 48 00-1.

7 Lantmäteriförrättning

Kommunen skall ansöka om lantmäteriförrättning för genomförandet av denna överenskommelse. Fastighetsägaren biträder härmed ansökan. Förrättningskostnaderna avseende mark för allmän plats betalas av kommunen. Förrättningskostnaderna avseende kvartersmark skall betalas av fastighetsägaren. Aktkopior ska tillsändas båda parter.

Om fastighetsägaren, innan förrättningen vunnit laga kraft överlåter sin fastighet, omnämnd i denna överenskommelse, är denne skyldig att underrätta förvärvaren om överenskommelsens innehåll och att den är gällande mot förvärvaren.

8 Övrigt

Parterna har inte träffat någon överenskommelse eller åtagit sig någon förpliktelse utöver vad som ovan angetts.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera, samt ett som bifogas ansökan om lantmäteriförrättning.

Göteborg 2017-
för Sannegården 734:9,
Göteborgs fastighetsnämnd

enl. fullmakt

Namnförtydligande

Göteborg 2017-
för Göteborg Sannegården 734:130,
734:132 samt 30:1,
Norra Älvstranden Utveckling AB

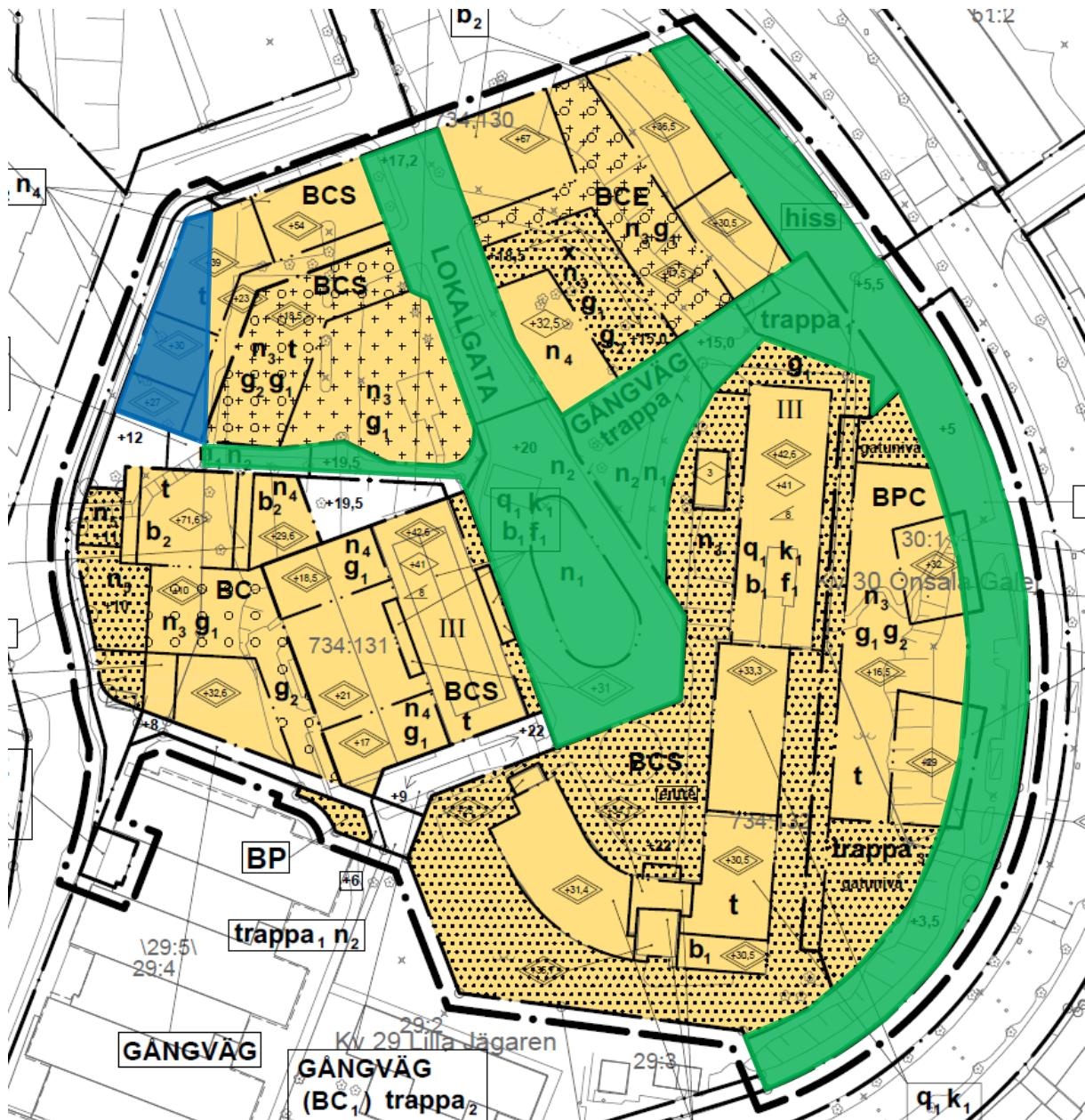
enl. fullmakt

Namnförtydligande

Göteborg 2017-
för Göteborg Sannegården 734:130,
734:132 samt 30:1,
Norra Älvstranden Utveckling AB

Namnförtydligande

Karta till överenskommelse om fastighetsbildning



Bilaga 2. Överenskommelse om fastighetsbildning.

1(2)

Mellan Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen, såsom ägare av fastigheten Göteborg Sannegården 734:9 och Norra Älvstranden Utveckling AB (556001-3574), Lindholmsallén 10, 417 55 Göteborg nedan kallad fastighetsägaren, såsom ägare av fastigheten Göteborg Sannegården 734:130, 734:132 och 30:1, träffas härmed följande

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSBLDNING

1 Bakgrund

För fastigheterna gäller detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg. Syftet med överenskommelsen är bland annat att reglera kommunens överlåtelse av kvartersmark och fastighetsägarens överlåtelse av mark utlagd som allmän plats.

Parterna upprättar parallellt med detta avtal ett separat exploateringsavtal som reglerar åtaganden vad gäller kostnader och utförande av kommunaltekniska anläggningar mm i samband med genomförandet av detaljplanen.

2 Förutsättning

- att detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården vinner laga kraft

3 Fastighetsreglering

Fastighetsregleringen skall genomföras så att ett område om ca 437 kvadratmeter av kommunens fastighet Sannegården 734:9, markerat med **blått** på den bilagda kartan, överförs till fastighetsägarens fastighet Sannegården 734:130.

Inom planområdet ska allmän platsmark genom fastighetsreglering överföras från Sannegården 734:130, Sannegården 734:132 samt Sannegården 30:1, markerat med **grönt** på den bilagda kartan, till kommunens fastighet Sannegården 734:9 i enlighet med detaljplan.

4 Jämkning av gränser

Parterna accepterar att utan ytterligare vederlag finna sig i sådana mindre jämkningar beträffande gränser, särskilda rättigheter och dylikt, som inte strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av denna överenskommelse och som vid lantmåteriförrättningen bedöms erforderliga för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning.

5 Tillträde

Formellt tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

6 Ersättning

Fastighetsägaren betalar ELVAMILJONER SEXHUNDRAFEMTIOFEMTUSEN SEXHUNDRASEXTIOFYRA (11 655 664) KRONOR i ersättning till kommunen för de fastighetsregleringar som genomförs enligt punkt 3. Ersättningen betalas senast 30 dagar efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Sign.

Ersättningen inbetalas på kommunens (fastighetskontorets) plusgiro 42 48 00-1.

7 Lantmäteriförrättning

Kommunen skall ansöka om lantmäteriförrättning för genomförandet av denna överenskommelse. Fastighetsägaren biträder härmed ansökan. Förrättningskostnaderna avseende mark för allmän plats betalas av kommunen. Förrättningskostnaderna avseende kvartersmark skall betalas av fastighetsägaren. Aktkopior ska tillsändas båda parter.

Om fastighetsägaren, innan förrättningen vunnit laga kraft överlåter sin fastighet, omnämnd i denna överenskommelse, är denne skyldig att underrätta förvärvaren om överenskommelsens innehåll och att den är gällande mot förvärvaren.

8 Övrigt

Parterna har inte träffat någon överenskommelse eller åtagit sig någon förpliktelse utöver vad som ovan angetts.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera, samt ett som bifogas ansökan om lantmäteriförrättning.

Göteborg 2017-
för Sannegården 734:9,
Göteborgs fastighetsnämnd

enl. fullmakt

Namnförtydligande

Göteborg 2017-
för Göteborg Sannegården 734:130,
734:132 samt 30:1,
Norra Älvstranden Utveckling AB

enl. fullmakt

Namnförtydligande

Göteborg 2017-
för Göteborg Sannegården 734:130,
734:132 samt 30:1,
Norra Älvstranden Utveckling AB

Namnförtydligande

Karta till överenskommelse om fastighetsbildning

