



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-18

Ärendenummer EXF-2023-02144

EXN 2024-12-16

Handläggare

Eric Hall / Richard Nayar

Telefon: 031-368 11 47 / 031-368 13 46

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se /

richard.nayar@exploatering.goteborg.se

Förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 samt markanvisning för bostäder vid Stuxbergsgatan

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor samt uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med förbehåll om kommunfullmäktiges godkännande.
3. Under förutsättning av erhållet bemyndigande enligt punkten 1 tilldelas AB Tornstaden under tre år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Stuxbergsgatan i enlighet med villkor och omfattning beskrivna i detta dokument.
4. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkten 3.
5. Förutsatt erhållet bemyndigande enligt punkten 1 samt godkännande av punkten 2 beslutar exploateringsnämnden att på tillträdesdagen överföra bokfört värde av befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 703:58 till stadsfastighetsnämnden.
6. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om utökad investeringsram till belopp motsvarande föreslagen köpeskilling.

Sammanfattning

Pågående detaljplanearbete som bland annat syftar till att medge en förlängning av Kämpegatan har aktualiserat en diskussion med AB Tornstaden som äger fastigheten Gullbergsvass 703:58. Detaljplanen väntas medföra att mindre del av fastigheten behöver lösas in då Kämpegatans förlängning delvis hamnar inom fastigheten. Fastighetsägaren har motsatt sig att fastigheten påverkas och i dessa diskussioner har frågan om kommunens intresse att förvärva hela fastigheten aktualiserats. AB Tornstaden är villiga att sälja fastigheten till kommunen förutsatt att en markanvisning för bostäder kan tilldelas.

Förvaltningen bedömer att fastigheten är strategiskt belägen och med det bedöms ett förvärv underlätta kommunens handlingsfrihet i fråga om utformning och utbredning av både pågående och kommande stadsutvecklingsprojekt. Förvaltningen bedömer även att fastigheten har en stadsutvecklingspotential innebärande att fastigheten kan planläggas

för bostäder, kontor och verksamheter. Sammantaget ser förvaltningen att föreslaget förvärv är strategiskt motiverat samt att föreslagen köpeskilling är marknadsmässig.

Som ovan nämnt är det en förutsättning, för AB Tornstaden, att kommunen tilldelar en markanvisning för bostäder för att medverka till föreslagen överlåtelse. Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar anger att en direktanvisning, som här blir aktuellt, får ske i samband med strategiska markaffärer med andra aktörer. Förvaltningen bedömer således att riktlinjen efterlevs samt att planerat stadsutvecklingsprojekt vid Stuxbergsgatan utgör en lämplig del av denna uppgörelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 innebär en utgift för kommunen om 200 miljoner kronor. Förutsatt godkännande av föreslaget förvärv väntas utgiften uppstå under 2025. Nämndens investeringsram för 2025 uppgår till 200 miljoner kronor och en utökad investeringsram begärs med motiveringen att föreslaget förvärv är av större karaktär vilket förvaltningen tidigare flaggat för som behöver hanteras utanför ordinarie investeringsram.

Av fastighetens sammanlagda värde bedöms 85 % utgöra markvärde. Denna del av värdet ska därför bokföras hos exploateringsnämnden. Nämnden kommer därmed att belastas med kapitaltjänstkostnader motsvarande kommunens internränta på nämndens bokförda värde i fastigheten. År 2025 uppgår kommunens internränta till 2,25% vilket innebär en årlig kapitaltjänstkostnad om cirka 3,8 miljoner kronor. Mindre del av fastigheten är upplåten med arrende för parkeringsplatser. Intäkter för dessa arrenden kommer uppbäras av exploateringsnämnden och genererar en årlig intäkt som förnärvarande uppgår till 563 000 kr. I tillägg upplåts den del av fastigheten som är upplåten genom hyresavtal, vilka förvaltas av stadsfastighetsnämnden, med kommuninternt markupplåtelseavtal till en kostnad som motsvarar nämndens kapitaltjänstkostnader på bokfört värde för den delen av fastigheten. Kommunintern upplåtelse till stadsfastighetsnämnden innebär en intäkt som med nuvarande internräntenivå uppgår till cirka 3,2 miljoner kronor. Sammantaget medför föreslaget förvärv en marginell påverkan på förvaltningens driftsekonomi.

Av fastighetens sammanlagda värde bedöms 15 % utgöra värdet av befintlig bebyggelse. Således medför föreslaget förvärv att 30 000 000 kr i bokfört värde ska överföras till stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden kommer på samma sätt som exploateringsnämnden att belastas med räntekostnader på bokfört värde vilket för stadsfastighetsnämnden, med nuvarande internräntenivå, innebär en årlig räntekostnad om 675 000 kr. I tillägg belastas stadsfastighetsnämnden av ovan omnämnt markupplåtelseavtal om cirka 3,2 miljoner. Exploateringsförvaltningen bedömer att aktuellt område blir föremål för stadsutveckling inom en 10-årsperiod. Stadsfastighetsnämnden har att bedöma lämplig avskrivningstakt.

Exploateringsförvaltningen gör bedömningen att årliga hyresintäkter om cirka 7 miljoner kronor med avdrag för ovan beskrivna kostnadsposter ger stadsfastighetsnämnden cirka 3 miljoner kronor i utrymme för årliga avskrivningar vilket möjliggör en avskrivningstakt om 10 år utan att visa ett negativt resultat.

Föreslagen markanvisning väntas innebära en intäkt i kommande exploateringsprojekt då byggrätter i enlighet med kommande detaljplan kommer att överlåtas till marknadsvärde.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget förvärv innebär i närtid ingen förändrad verksamhet på platsen. Förvärvet syftar dock till att möjliggöra och underlätta framtida stadsutveckling. Exempelvis bedöms ett förvärv underlätta framtida infrastrukturlösningar och kvartersstruktur.

Föreslagen markanvisning bedöms inte ha någon påverkan ur ekologisk dimension jämfört med om markanvisningen skett med jämförelseförfarande.

Bedömning ur social dimension

Föreslaget förvärv innebär i närtid ingen förändrad verksamhet på platsen. Förvärvet syftar dock till att möjliggöra och underlätta framtida stadsutveckling som väntas generera en tät blandstad i aktuellt område.

Föreslagen markanvisning bedöms inte ha någon påverkan ur social dimension jämfört med om markanvisningen skett med jämförelseförfarande.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta fastighetsförvärv och markanvisning
2. Detaljkarta fastighetsförvärv
3. Detaljkarta markanvisning

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

Nämnden föreslås medge förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor. Förvärv till föreslaget belopp kräver bemyndigande från kommunfullmäktige som också hemställs med begäran om utökad investeringsram för finansiering av förvärvet. Fastighetsägaren till Gullbergsvass 703:58 föreslås tilldelas en markanvisning för bostäder som en del i en strategisk markaffär. Förutsatt genomfört förvärv föreslås nämnden besluta att överföra bokfört värde av bebyggelse inom Gullbergsvass 703:58 till stadsfastighetsnämnden som behöver fatta beslut om mottagande.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsförvärv

Fastigheten Gullbergsvass 703:58, nedan Fastigheten, är belägen nordost om Centralstationen och angränsar området för Västlänkens station Centralen, Centralstationens säckbangård samt Kruthusgatan. Fastigheten ägs av ett dotterbolag till fastighetsbolaget Tornstaden AB.

Mindre del av Fastigheten ingår i föreslaget planområde för detaljplan som avses medge bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan. Den del av Fastigheten som ingår i omnämnd detaljplan är utlagd allmän plats gata vilket medför att Kommunen som huvudman för allmän plats är skyldig att lösa in aktuellt markområde.

Fastighetsägaren har inte ställt sig positiv till föreslaget intrång och i diskussioner om hantering av detaljplanens konsekvenser har frågan om kommunens intresse av att förvärva hela fastigheten aktualiserats. Fastighetsägaren har meddelat att man är villig att överlåta Fastigheten till kommunen under förutsättning att markanvisning för bostäder kan tilldelas på annan plats.

Förvaltningen har informerat nämnden om ovanstående information och förutsättningar samt föreslagit nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att förhandla med fastighetsägaren om förvärv av Fastigheten. Nämnden fattade beslut enligt förvaltningens förslag den 2023-12-18.

Förvaltningens huvudsakliga motiv till förvärv består dels i Fastighetens stadsutvecklingspotential och dels i Fastighetens strategiska läge.

Stadsutvecklingspotentialen har bedömts i framtaget värderingsutlåtande och senare utretts mer detaljerat av huvudprogrammet för Centralenområdet och Gullbergsvass i samråd med stadsbyggnadsförvaltningens avdelning Strategi och taktik. Bedömningen är att Fastigheten vid framtida planläggning kan innehålla 40 000 – 45 000 kvadratmeter BTA för kontor, bostäder och verksamheter såsom handel. En övervikt av kontor bedöms troligt med hänsyn till närheten till spårområde. Bedömningen är att en detaljplan för området där Fastigheten är belägen kan starta under 20-talet. Med dessa förutsättningar för stadsutveckling, samt med den avkastning som pågående verksamhet inom Fastigheten genererar, bedöms föreslagen köpeskilling marknadsmässig.

Fastighetens strategiska belägenhet består av flera delar. Fastigheten bedöms bli berörd om den bangårdsförbindelse som nu utreds blir verklighet. Stadsbyggnadsnämnden fattade planeringsbeslut den 2024-09-24 där bangårdsförbindelsens placering föreslås i ett läge som bedöms innebära ett förhållandevis stort intrång på Fastigheten. Kommunens handlingsfrihet i fråga om en bangårdsförbindelses placering och utbredning bedöms

väsentligt underlättas om Fastigheten ägs av kommunen samt att kostnadsökningar i form av expropriationstillägg vid inlösen av allmän plats för bangårdsförbindelse och/eller annan allmän plats kan undvikas.

Norr om Fastigheten ligger ett spårområde för tåguppställning. Detta spårområde ägs av Trafikverket och används bland annat för nattparkering av pendeltåg. Spårområdet är en del i ett avtal mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet reglerar avveckling av flera spårfunktioner i Gullbergsvass samt hur dessa ska ersättas och regleras. Vad avser spårområdet invid Fastigheten anger avtalet att Trafikverket ska avlägsna spårfunktionen och överlåta marken till kommunen när nytt uppställningsspår på annan plats har anlagts. Förvaltningen bedömer att spårområdet och Fastigheten tillsammans utgör ett exploaterbart område vars utformning ger förutsättningar till tät blandstad med kvartersstruktur som på sikt kan växa från Centralenområdet in i Gullbergsvass. Bättre stadskvaliteter bedöms möjliga att uppnå om dessa områden utvecklas tillsammans än var för sig, vilket kan säkerställas om kommunen äger båda.

Fastigheten är bebyggd med verkstads- och servicebyggnad. Byggnader och merparten av marken hyrs av Västtrafik som bedriver bussdepå. Gällande hyresavtal genererar efter drift- och underhållskostnader ett driftnetto som årligen uppgår till cirka 7 500 000 kr. Dessa intäkter kommer vid ett förvärv att uppbäras av stadsfastighetsnämnden till största del, mindre del är upplåten med arrende vars intäkter tillfaller exploateringsnämnden.

Markanvisning

En förutsättning för föreslaget förvärv av Fastigheten är att ägaren, AB Tornstaden, erhåller en markanvisning, en så kallad direktanvisning. En direktanvisning får enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar endast ske under vissa förutsättningar. Direktanvisning får enligt riktlinjen bland annat tillämpas när kommunen genomför strategiska markaffärer med andra aktörer. AB Tornstaden föreslås därför under tre år, från och med Kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut om bemyndigande enligt beslutspunkt ett, erhålla markanvisning inom fastigheten Krokslätt 161:2 samt del av fastigheten Krokslätt 708:511.

Inför tilldelning av markanvisning har Exploateringsförvaltningen, i samband med ärendet, genomfört sedvanlig kontroll av föreslagen aktörs ekonomiska stabilitet och seriositet utan anmärkning.

Markanvisningen tilldelas med följande projektspecifika krav:

- Bostäder skall upplåtas med bostadsrätt
- Bostäder skall uppföras med höga krav på gestaltning
- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.
- Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att ett förvärv av Fastigheten är strategiskt motiverat med hänsyn till Fastighetens stadsutvecklingspotential och dess strategiska läge med både pågående och förväntade projekt som påverkar Fastigheten på olika sätt.

Givet Fastighetens stadsutvecklingspotential samt den pågående verksamhetens avkastning föreslår förvaltningen förvärv till en köpeskilling om 200 miljoner kronor. Merparten av värdet genereras av Fastighetens utvecklingspotential och kommunens stadsutvecklande förvaltningar bör därför gemensamt verka för att en stadsutveckling kan inledas vid en tidpunkt som inte väsentligt avviker från de förutsättningar som utgjort underlag för värdebedömning av Fastigheten, det vill säga att detaljplaneläggning påbörjas under 2020-talet.

En förutsättning för fastighetsägaren AB Tornstadens medverkan till försäljning av Fastigheten är att AB Tornstaden tilldelas en markanvisning för bostäder. Förvaltningen har bedömt att en markanvisning, som i detta fall innebär en direktanvisning, kan tillämpas eftersom kommunen samtidigt ges möjlighet att förvärva en strategisk fastighet. Detta följer som ovan nämnt Göteborgs Stads riktlinjer för markanvisningar. Av planerade stadsutvecklingsprojekt på kommunens mark har ett kommande projekt vid Stuxbergsgatan bedömts utgöra en lämplig del av föreslagen uppgörelse med AB Tornstaden.

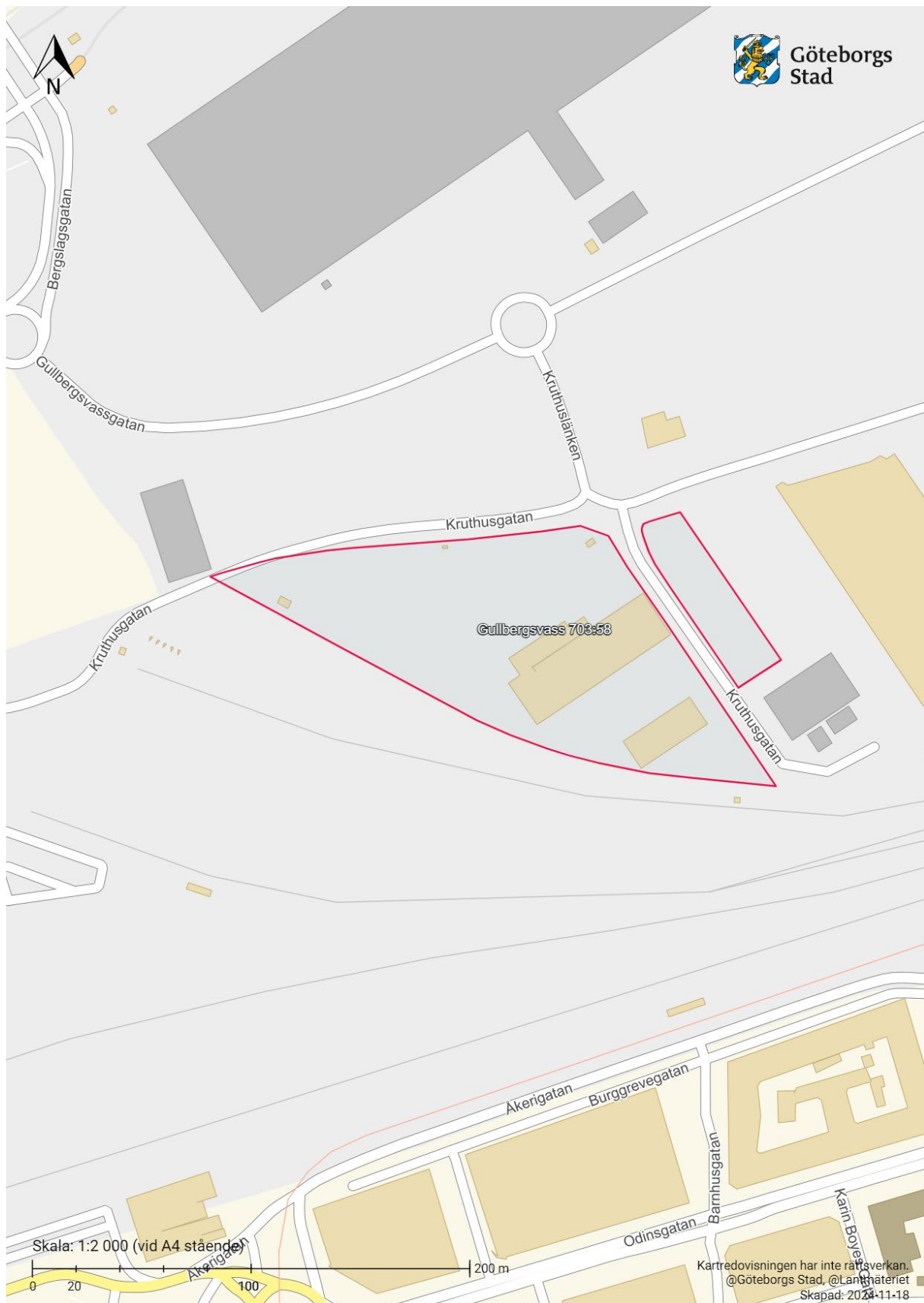
Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Bilaga 1 - Översiktskarta



Bilaga 2 – Detaljkarta fastighetsförvärv



Bilaga 3 – Detaljkarta markanvisning

