



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-04

Diarienummer SFF-2024-00427

Handläggare

Jan Persson

Telefon: 031-368 11 16

E-post: jan.persson@stadsfast.goteborg.se

Överföring av byggnader inom fastigheterna Göteborg Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 och Majorna 721:28

Förslag till beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tar emot byggnader inom fastigheterna Göteborg Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 och Majorna 721:28 från exploateringsnämnden till bokfört värde.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige bemyndigade exploateringsnämnden den 2023-05-25 att förvärva fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 från Higab till marknadsvärde. Parterna är eniga om att staden tillträder ovan nämnda fastigheter den 1 juni 2024 samt att sammanlagd köpeskilling för ovanstående fastigheter uppgår till 32 575 513 kr.

Att förvalta denna typ av fastigheter åt staden för att möjliggöra framtida stadsutveckling ingår i stadsfastigheters uppdrag. Genom detta ärende så överförs fastighetsbeståndet från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Både säljare och köpare har värderat fastigheterna och enats om en köpeskilling på sammanlagt 32 575 513 kr. Värdet av fastigheterna bedöms i sin helhet bestå av den avkastning som byggnader inom fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9 och Majorna 223:10 genererar. Därför kommer hela det bokförda värdet att överföras till Stadsfastighetsnämnden. Byggnaderna förs över Stadsfastighetsnämnden på tillträdesdagen till bokfört värde.

Exploateringsförvaltningen bedömer att överenskommen köpeskilling för Fastigheterna på ett balanserat sätt har tagit hänsyn till fastigheternas pågående användning och den avkastning som genereras, detta tillsammans med genomförda utredningar rörande Fiskhamnens framtida användning och underhållsbehov. I dessa utredningar har kostnadsuppskattning av underhållsbehov beaktats inför överenskommelse med Higab om köpeskilling. Stadsfastighetsförvaltningen har behov av en tidplan för kommande stadsutveckling av området för att möjliggöra en resurseffektiv drift- och underhållsplanering för fastighetsbeståndet.

Fastigheterna kommer under 2024 generera ett visst ekonomiskt överskott till nämnden. Under de närmast därefter kommande åren kommer överskottet att behöva balanseras mot

underhållsbehov så att fastigheterna ändå ger ett positivt bidrag till förvaltningens ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget förvärv av de fastigheter som Higab äger i Fiskhamnen utgör en förutsättning för den stadsutvecklingsplanering som påbörjats i och med Kommunstyrelsens igångsättningsbeslut av fördjupning av Översiktsplanen för södra älvstranden. Aktuella fastigheter ingår i det område som Översiktsplanen pekar ut som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse med inriktningen; stora förändringar, från ett lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad. Ett ökat kommunalt markägande i en kommande stadsutvecklingsprocess bedöms inverka positivt ur ett ekologiskt perspektiv. Staden kan, med eget markägande, själv avgöra utbredning och placering av exempelvis park- och grönområden samt att markåtkomst för dessa ändamål inte behöver ske genom inlösen i kommande exploateringsprocess till högre ersättning än marknadsvärde.

Bedömning ur social dimension

Föreslaget förvärv av de fastigheter som Higab äger i Fiskhamnen utgör en förutsättning för den stadsutvecklingsplanering som påbörjats i och med Kommunstyrelsens igångsättningsbeslut av fördjupning av Översiktsplanen för södra älvstranden. Aktuella fastigheter ingår i det område som Översiktsplanen pekar ut som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse med inriktningen; stora förändringar, från ett lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad. En blandstad innehållande exempelvis allmänna ytor vilket bedöms inverka positivt ur ett socialt perspektiv.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-04-22)

Bilagor

1. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande, EXF-20223-00573
2. Översiktskarta
3. Detaljkarta

Ärendet

Kommunfullmäktige bemyndigade exploateringsnämnden den 2023-05-25 att förvärva fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 från Higab till marknadsvärde. Parterna är eniga om att staden tillträder ovan nämnda fastigheter den 1 juni 2024 samt att sammanlagd köpeskilling för ovanstående fastigheter uppgår till 32 575 513 kr.

Att förvalta denna typ av fastigheter åt staden för att möjliggöra framtida stadsutveckling ingår i stadsfastigheters uppdrag. Genom detta ärende så överförs fastighetsbeståndet från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Den tidigare fastighetsnämnden fattade den 2022-12-12 beslut om att för egen del godkänna samt hemställa om bemyndigande att förvärva fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 (nedan Fastigheterna) av Higab till marknadsvärde. Kommunfullmäktige bemyndigade exploateringsnämnden att genomföra ovan nämnda förvärv genom beslut den 2023-05-25, se bilaga 3.

Ett förvärv av Fastigheterna motiveras främst av att dessa är belägna inom ett blivande stadsutvecklingsområde och utgör således ett strategiskt förvärv. Fastigheterna ligger inom Fiskhamnen och består av tre bebyggda fastigheter samt en fastighet som utgör hamnplan, pir och vattenområde. Fastigheterna har sedan tidigt 90-tal ägts och förvaltats av Higab. Planering för en utveckling i Fiskhamnen har pågått under flertalet år med olika mål och inriktning. Sedan ovanstående beslut fattades har även beslut om start av fördjupning av översiktsplan för södra Älvstranden, som omfattar bland annat Fiskhamnen, fattats i Stadsbyggnadsnämnden och Kommunstyrelsen. Kommunens intresse i att överta Fastigheterna från Higab beror till största del på utvecklingsbehovet inom Fiskhamnen, behov av ökat kommunalt markägande i en utvecklingsprocess samt på att Higabs uppdrag och intresse inte omfattar en sådan utveckling.

I samband med genomförande av förvärv behöver därför bokfört värde av byggnader inom Fastigheterna överföras till Stadsfastighetsnämnden för att möjliggöra förvaltning av byggnaderna. Vad avser markytor så ingår dessa antingen i gällande hyres- och arrendeavtal eller i gemensamhetsanläggning vilken delägs av fastigheter inom Fiskhamnen.

Stadsfastighetsförvaltningens uppdrag blir att förvalta byggnaderna fram till dess att den planerade stadsutvecklingen påbörjas. Under denna tid är syftet med förvaltningen av byggnaderna att befintliga näringsverksamheter ska kunna fortsätta sina rörelser. Stadsfastighetsförvaltningens utgifter i form av underhållsåtgärder och andra kostnader ska möjliggöra detta men i övrigt hållas så låga som möjligt. Byggnadsförvaltningen ska också skötas på ett sätt så att den stöttar den planerade stadsutvecklingen.

Sammanlagd köpeskilling för Fastigheterna uppgår till 32 575 513 kr och fördelas per fastighet enligt nedan. Värdet är bedömt utifrån Fastigheternas avkastningsförmåga. Det innebär att de tre fastigheter som är bebyggda genererar en avkastning medan den fastighet som utgör kajer, hamnplan, pir och vattenområde är en förutsättning för den avkastande verksamheten inom bebyggda fastigheter. Efter överenskommelse med Higab kommer kommunen att tillträda fastigheterna den 1 juni 2024.

Köpeskillning per fastighet

Majorna 223:10	6 807 916 kronor
Majorna 223:9	13 323 019 kronor
Majorna 223:7	12 444 578 kronor
Majorna 721:28	0 kronor

Ekonomiska konsekvenser

Uppskattning av ungefärliga ekonomiska konsekvenser för samtliga resultatenheter.

Driftnetto 2024	3 800 000 kronor.
Kostnader ränta och avskrivning	1 000 000 kronor.
Resultatet 2024	2 800 000 kronor.

Driftnetto 2025	6 600 000 kronor
Kostnader för ränta och avskrivning	1 700 000 kronor
Resultatet 2025	4 900 000 kronor

I det korta perspektivet finns ett stort behov av underhåll av byggnaderna. I den underhållsplanering som övertagits från HIGAB finns en plan för 2025 av åtgärder uppgående till 15 300 000 kronor, varav 5 100 000 kronor bedöms vara underhåll och 10 200 000 kronor reinvestering. Stadsfastighetsförvaltningen behöver i förvaltningsskedet göra bedömningen över vilka åtgärder som är lämpliga kopplat till den bedömda kvarvarande tiden innan planerad stadsutveckling blir verklighet.

Förvaltningens bedömning

Föreslaget förvärv av de fastigheter som Higab äger i Fiskhamnen utgör en förutsättning för den stadsutvecklingsplanering som påbörjats i och med Kommunstyrelsens igångsättningsbeslut av fördjupning av Översiktsplanen för södra älvstranden. Aktuella fastigheter ingår i det område som Översiktsplanen pekar ut som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse. Att förvalta denna typ av fastigheter åt staden för att möjliggöra framtida stadsutveckling ingår i stadsfastigheters uppdrag.

Fastigheterna kommer under 2024 generera ett visst överskott till nämnden. Under de närmast därefter kommande åren kommer överskottet att behöva balanseras mot underhållsbehov så att fastigheterna ändå ger ett positivt bidrag till förvaltningens ekonomi.

Utifrån ovanstående föreslår förvaltningen att stadsfastighetsnämnden fattar beslut om att ta emot byggnader inom fastigheterna Göteborg Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 och Majorna 721:28 från exploateringsnämnden till bokfört värde.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-20

Ärendenummer EXF-2023-00573

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

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

Information om förvärv av fastigheterna Majorna 223:7, 223:9, 223:10 samt 721:28 från Higab samt om överföring av förvärvade byggnader till stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige bemyndigade exploateringsnämnden den 25 maj 2023 att förvärva fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 från Higab till marknadsvärde. Sedan detta beslut fattats har exploateringsförvaltningen och Higab gemensamt genomfört utredningar, värderingar och diskussioner om lämplig tidpunkt för överföring samt köpeskilling. Parterna är nu eniga om att exploateringsnämnden tillträder ovan nämnda fastigheter den 1 juni 2024 samt att sammanlagd köpeskilling för ovanstående fastigheter uppgår till 32 575 513 kronor.

Aktuellt ärende initierades och godkändes av tidigare fastighetsnämnden. Därefter har ny nämndorganisation för stadsutveckling införts, vilket bland annat inneburit att förvärv av bebyggda fastigheter kräver att bokfört värde av förvärvad bebyggelse överförs till stadsfastighetsnämnden. Exploateringsförvaltningen har ingen förvaltande funktion för mark och byggnader. Därav informeras nämnden om förestående förvärv samt om den överföring till stadsfastighetsnämnden som blir nödvändig i och med förvärvet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 innebär en utgift om sammanlagt 32 575 513 kronor vilken belastar nämndens investeringsram för fastighetsförvärv.

Värdet av fastigheterna bedöms i sin helhet bestå av den avkastning som byggnader inom fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9 och Majorna 223:10 genererar. Därför kommer hela det bokförda värdet att överföras till stadsfastighetsnämnden i och med dess uppdrag att förvalta byggnader. Exploateringsförvaltningens driftsbudget kommer därmed inte att belastas med kostnader för avskrivning, ränta eller andra driftskostnader till följd av förvärvet. Exploateringsnämnden kommer inte att få del av den avkastning som gällande hyresavtal genererar då dessa intäkter tillfaller stadsfastighetsnämnden.

Vad avser fastigheten Majorna 721:28, som är obebyggd och upplåten för gemensamhetsanläggningar, så kommer exploateringsnämnden att bli delägare i anläggningarna som belastar fastigheten. Gemensamhetsanläggningarna består av kajkonstruktioner, hamnplan och pirer. Kostnader kopplade till avgifter och underhåll i gemensamhetsanläggningarna kommer att belasta förvaltningens driftsbudget.

Gällande hyresavtal inom fastigheterna genererar ett positivt årligt driftnetto om sammanlagt cirka 8,8 miljoner kronor, vilket som ovan nämns kommer att innebära en intäkt för stadsfastighetsnämnden. Bebyggelse inom aktuella fastigheter har dock ett framtida investeringsbehov vilket för enskilda år kan komma innebära ett negativt kassaflöde samt efterföljande avskrivnings- och räntekostnader. Behovet av framtida investeringar i befintlig bebyggelse styrs i sin helhet av tidpunkten för omvandling enligt nedan beskriven stadsutveckling. Då arbete med fördjupad översiktsplan nyligen inletts finns ännu ingen vägledning i fråga om när i tid aktuell del av södra älvstranden kan väntas genomgå stadsutveckling. Ovan beskrivet investeringsbehov i befintlig bebyggelse bedöms därmed innebära en ekonomisk osäkerhet för stadsfastighetsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget förvärv av de fastigheter som Higab äger i Fiskhamnen utgör en förutsättning för den stadsutvecklingsplanering som påbörjats i och med kommunstyrelsens igångsättningsbeslut av fördjupning av översiktsplanen för södra älvstranden. Aktuella fastigheter ingår i det område som översiktsplanen pekar ut som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse med inriktningen; stora förändringar, från ett lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad. Ett ökat kommunalt markäggande i en kommande stadsutvecklingsprocess bedöms inverka positivt ur ett ekologiskt perspektiv. Staden kan, med eget markäggande, själv avgöra utbredning och placering av exempelvis park- och grönområden samt att markåtkomst för dessa ändamål inte behöver ske genom inlösen i kommande exploateringsprocess till högre ersättning än marknadsvärde.

Bedömning ur social dimension

Föreslaget förvärv av de fastigheter som Higab äger i Fiskhamnen utgör en förutsättning för den stadsutvecklingsplanering som påbörjats i och med Kommunstyrelsens igångsättningsbeslut av fördjupning av översiktsplanen för södra älvstranden. Aktuella fastigheter ingår i det område som översiktsplanen pekar ut som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse med inriktningen; stora förändringar, från ett lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad. En blandstad innehållande exempelvis allmänna ytor vilket bedöms inverka positivt ur ett socialt perspektiv.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2023-05-25 § 24
4. Kommunfullmäktige Handling 2023 nr 109

Ärendet

Förvaltningen informerar nämnden om kommande genomförande av tidigare beslutat förvärv av fastigheter inom Fiskhamnen från Higab, samt om den överföring till stadsfastighetsnämnden av byggnaders bokförda värde som är nödvändig i och med förvärvet.

Stadsfastighetsnämnden väntas besluta om överföring av bokförda värden i förvärvade fastigheter 24 april 2024.

Beskrivning av ärendet

Den tidigare fastighetsnämnden fattade den 12 december 2022 beslut om att för egen del godkänna samt hemställa om bemyndigande att förvärva fastigheterna Majorna 223:7, Majorna 223:9, Majorna 223:10 samt Majorna 721:28 (nedan Fastigheterna) av Higab till marknadsvärde. Kommunfullmäktige bemyndigade exploateringsnämnden att genomföra ovan nämnda förvärv genom beslut den 24 maj 2023, se bilaga 3.

Ett förvärv av fastigheterna motiveras främst av att dessa är belägna inom ett blivande stadsutvecklingsområde och förvärvet utgör således ett strategiskt förvärv. Fastigheterna ligger inom Fiskhamnen och består av tre bebyggda fastigheter samt en fastighet som är upplåten för gemensamhetsanläggningar som består av hamnplan, pir och vattenområde. Fastigheterna har sedan tidigt 90-tal ägts och förvaltats av Higab. Planering för en utveckling i Fiskhamnen har pågått under flertalet år med olika mål och inriktning. Sedan ovanstående beslut fattades har även beslut om start av fördjupning av översiktsplan för södra Älvstranden, som omfattar bland annat Fiskhamnen, fattats i stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Exploateringsnämndens intresse i att överta Fastigheterna från Higab beror till största del på utvecklingsbehovet inom Fiskhamnen, behov av ökat kommunalt markäggande i en utvecklingsprocess samt på att Higabs uppdrag och intresse inte omfattar en sådan utveckling.

Sedan förvärv av fastigheterna initierades har ny nämndorganisation för stadsutveckling genomförts vilket bland annat innebär att fler förvaltningar blir berörda vid ett förvärv, främst i fråga om förvaltande av fastigheterna till dess att stadsutveckling startar. Exploateringsnämnden är kommunens markägare som genomför ett förvärv, men nämnden har ingen förvaltande funktion för vare sig mark eller byggnader. I samband med genomförande av förvärv behöver därför bokfört värde avseende byggnader inom fastigheterna överföras till stadsfastighetsnämnden för att möjliggöra sedvanlig förvaltning av stadsfastighetsförvaltningen. Vad avser markytor så ingår dessa antingen i gällande hyres- och arrendeavtal eller i gemensamhetsanläggning vilken delägs av fastigheter inom Fiskhamnen.

Sammanlagd köpeskilling för Fastigheterna uppgår till 32 575 513 kronor och fördelas per fastighet enligt nedan. Värdet är bedömt utifrån fastigheternas avkastningsförmåga. Det innebär att de tre fastigheter som är bebyggda genererar en avkastning medan den fastighet som är upplåten för gemensamhetsanläggningar som består av kajer, hamnplan, pir och vattenområde är en förutsättning för den avkastande verksamheten inom bebyggda fastigheter. Därav åtnjuter denna fastighet inget eget värde då den till största del är upplåten med gemensamhetsanläggning, vilket helt begränsar användningsmöjligheten till de verksamheter som bedrivs inom de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen. Alla markytor och kajer inom Fiskhamnen har en

underhållsskuld som beaktats under förhandling om köpeskilling. Efter överenskommelse med Higab kommer kommunen att tillträda fastigheterna den 1 juni 2024.

Majorna 223:10	6 807 916 kronor
Majorna 223:9	13 323 019 kronor
Majorna 223:7	12 444 578 kronor
Majorna 721:28	0 kronor

Förvaltningens bedömning

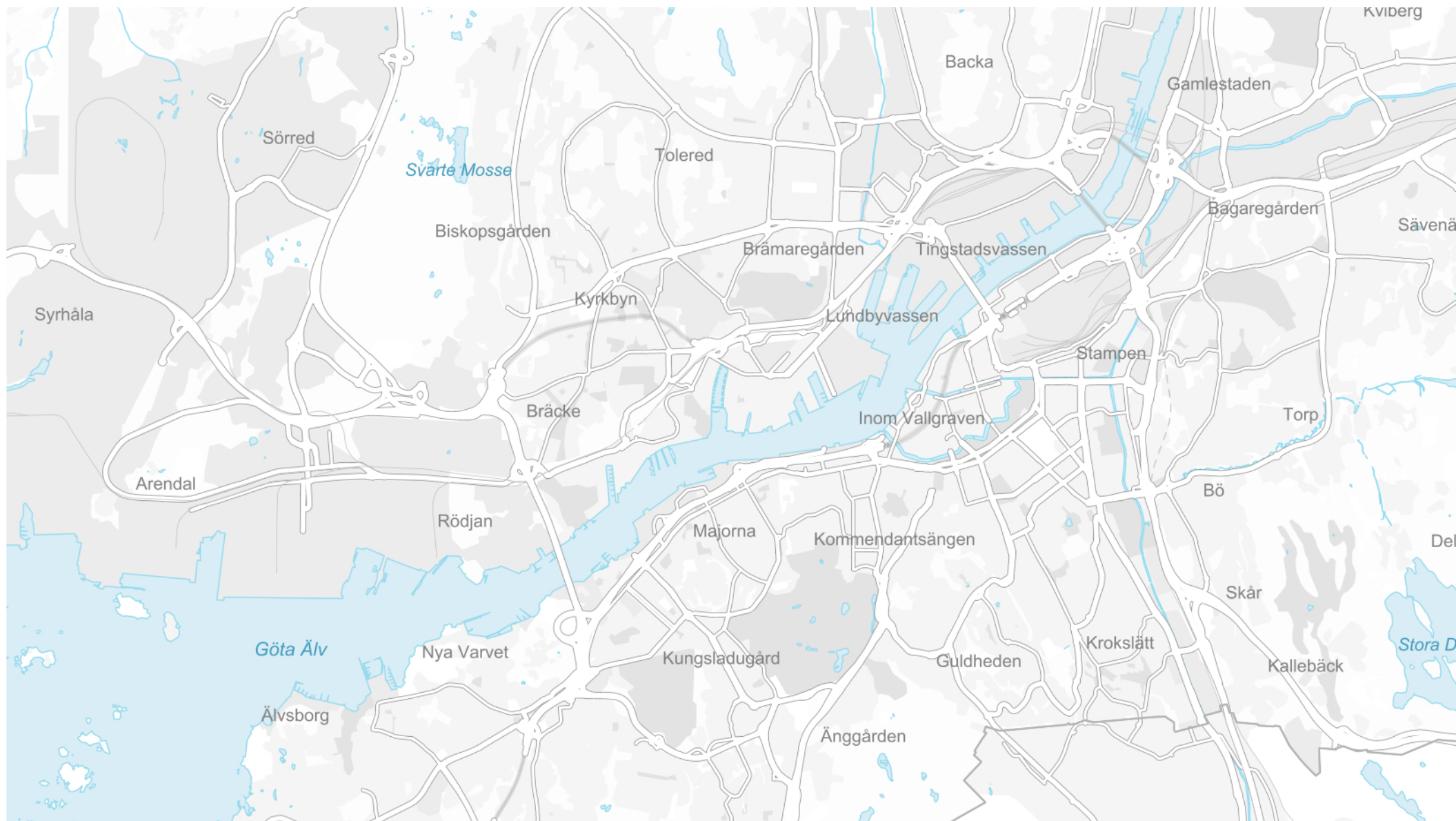
Förvaltningen gör ingen bedömning av ärendet med anledning av att det är ett informationsärende.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende



Göteborgs
Stad



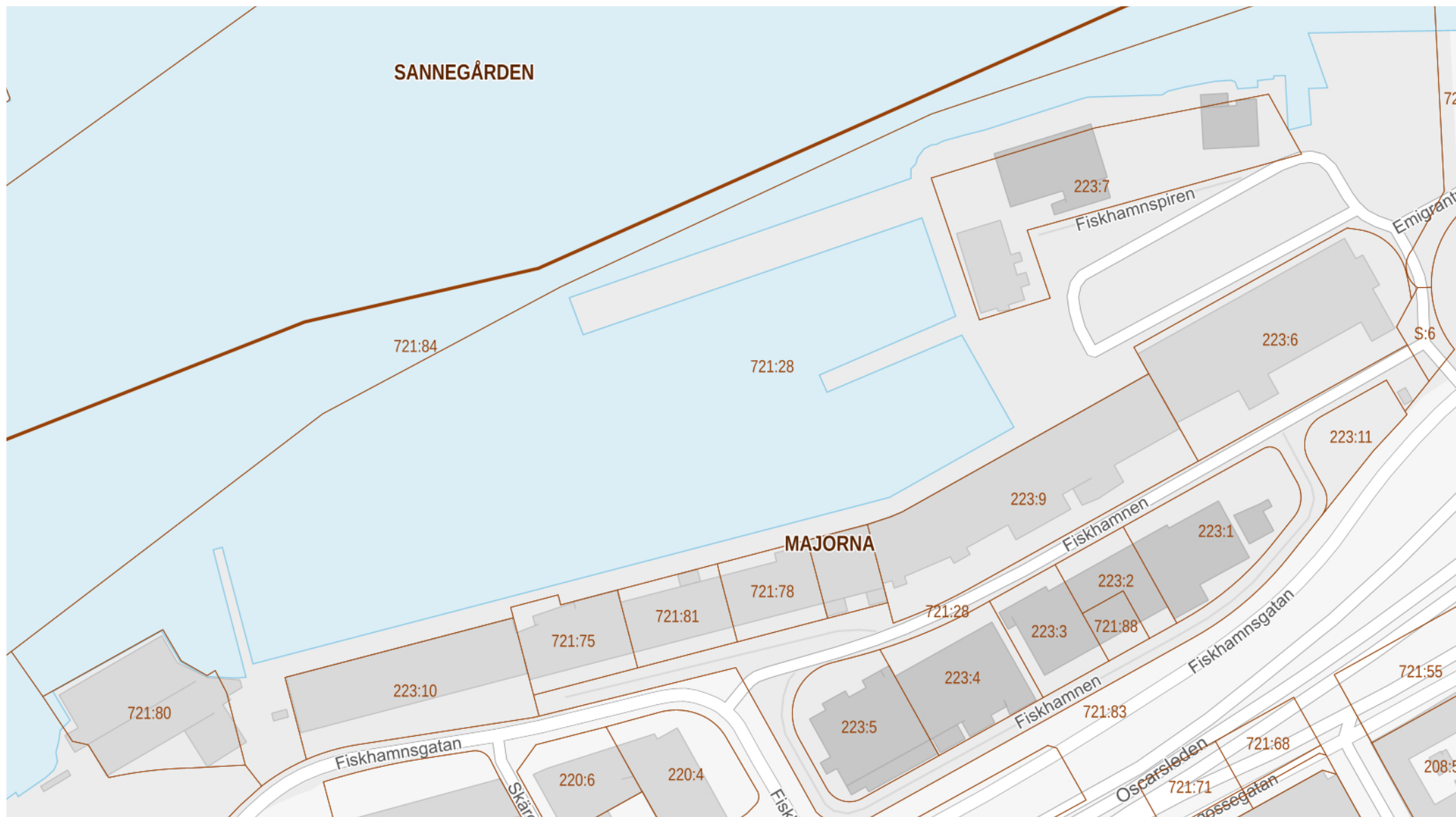
Skala: 1:50 000 (vid A4 liggande)

2,5 km

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 liggande)
75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet