

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-16

Ärendenummer EXF-2023-02542

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

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

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna undertecknade avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 till en sammanlagd köpeskilling om 126 211 500 kr samt med villkor beskrivna i detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade den 2024-03-25 att ge direktören i uppdrag att återkomma till nämnden efter att villkor och köpeskilling för friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 blivit klarlagda. Förvaltningen har efter förhandling med tomträttsinnehavare till respektive fastighet nu upprättat och undertecknat avtal om friköp av ovan nämnda tomträttsupplåtna fastigheter. Avtalen är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande samt av att Stenakoncernen och Göteborgs Hamn AB ingår ett så kallat "Construction agreement" vilket reglerar parternas ekonomiska ansvar och genomförande av åtgärder kopplade till färjetrafikverksamhetens flytt från södra älvstranden till Arendal.

Sammanlagd köpeskilling för friköp av tomträtter är överenskommen till 126 211 500 kr. Utöver ovanstående villkor om avtalets giltighet har även villkor om tilläggsköpeskilling överenskommit. Köparens skyldighet att erlagga tilläggsköpeskilling gäller under förutsättning att ny detaljplan antas inom 20 år. Parterna har överenskommit byggrättsvärden för kontors-, bostads- och centrumändamål vilka efter indexuppräknings ska användas för beräkning av tilläggsköpeskillings storlek tillsammans med den byggrätt som medges i framtida ny detaljplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett godkännande av föreslagna avtal innebär en intäkt för kommunen om sammanlagt 126 211 500 kr. Ett genomförande av friköp av tomträtten till aktuella fastigheter innebär en minskad löpande intäkt för kommunen om sammanlagt 1 895 000 kr årligen till följd av utebliven tomträttsavgäld.

Föreslaget villkor om tilläggsköpeskilling i respektive friköpsavtal innebär en potentiell framtida intäkt för kommunen. Intäktens storlek går nu inte att bedöma då den är beroende av den byggrätt som en framtida antagen detaljplan medger inom respektive fastighet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljlista

Ärendet

I enlighet med exploateringsnämndens yrkande den 2024-03-25 återkommer förvaltningen med förslag till beslut om begäran om kommunfullmäktiges bemyndigande att godkänna upprättade avtal om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden fattade den 2024-02-05 beslut om att ge direktören i uppdrag att bifalla inkommen förfrågan, samt att genomföra, friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85. Vidare beslutade nämnden den 2024-03-25 att i tillägg ge direktören i uppdrag att, efter enighet med tomträttsinnehavare gällande köpeskillning och övriga avtalsvillkor för friköp, återkomma till nämnden för beslut om godkännande samt för möjliggörande av kommunfullmäktiges ställningstagande.

Förvaltningen har sedan beslut den 2024-02-05 inlett förhandling med tomträttsinnehavare till aktuella fastigheter. Efter förhandling har parterna enats om följande köpeskillning och villkor.

I ersättning för friköp av tomträtten till Masthugget 712:39 föreslås 79 030 000 kr. I ersättning för friköp av tomträtten till Majorna 721:85 föreslås 47 181 500 kr.

Ovanstående ersättningsbelopp är överenskomna efter förhandling där värdebedömningar, platsspecifika förutsättningar och pågående markanvändning beaktats. Vid ett friköp av tomträtt värderas alltid fastigheten i avröjt skick. Det vill säga utan att beakta värdet av befintliga anläggningar och byggnader inom fastigheten då dessa utgör tomträttstillbehör som helt ägs av tomträttsinnehavaren. I aktuellt fall anges hamnändamål utan definierad byggrätt i gällande detaljplan för båda fastigheterna. I de värdebedömningar som tagits fram på uppdrag av förvaltningen har den verksamhet och bebyggelse som finns inom respektive fastighet utgjort utgångspunkt och förutsättning. Det vill säga att då huvudsakligt användningsområde för befintliga byggnader inom respektive fastighet utgörs av kontor och till del kommunikationsytor har utgångspunkt och förutsättning för värdebedömningen varit att fastigheten i avröjt skick kan bebyggas med motsvarande bebyggelse. Därmed baseras föreslaget ersättningsbelopp för friköp av tomträtterna i stort sett av värdet av obebyggd kontorsbyggrätt och byggrätt för kommunikationsytor inom respektive fastighet. Här har hänsyn tagits till att områdena i dagsläget är oetablerade kontorsområden samt att viss hänsyn har tagits till att gällande detaljplan inte fullt ut kan garantera att en byggnad motsvarande den befintliga kan medges genom bygglov.

I tillägg har parterna överenskommit en klausul om tilläggsköpeskillning. Köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning måste vara begränsad i tid och i aktuella avtal har 20 år överenskommit. Tilläggsköpeskillningens konstruktion går ut på att idag bedömda byggrättsvärden, uttryckt i kr/kvm bruttototalarea, ska erläggas för det fall en ny detaljplan antas inom 20 år. Byggrätter för kontors-, bostads- och centrumändamål är angivna. Dessa värden ska uppräknas med konsumentprisindex + 1% årligen fram till den tidpunkt då ny detaljplan är antagen då avräkning mot redan erlagd köpeskillning sker mot det värde som den nya detaljplanen medger. Antas inte en detaljplan inom angiven tid upphör köparens skyldighet att erlägga tilläggsköpeskillning.

Ovanstående avtalsvillkor har sammanställts i ett köpekontrakt för respektive fastighet vilka har undertecknats av båda parter. Avtalen är för sin giltighet villkorade av kommunfullmäktiges godkännande samt av att avtal tecknas mellan Stenakoncernen och Göteborgs Hamn AB, ett så kallat "Construction agreement", vilket i huvudsak rör parternas ansvarsfördelning ekonomiskt och övrigt genomförande under och inför flytt av färjetrafikverksamheten från södra älvstranden till nytt färjeläge i Arendal.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslagna villkor och köpeskillingar ger kommunen en skälig ersättning och rimliga villkor. Detta givet förutsättningen att friköp genomförs vid en tidpunkt då fastigheterna har en tydlig utvecklingspotential genom antagen översiktsplan och påbörjad fördjupning av densamma men dock ingen vägledning i fråga om utvecklingspotentialens innehåll och värde. Härav har en tilläggsköpeskillning överenskommits som, förutsatt att den faller ut inom avtalad tid, kan ge ytterligare intäkter och bedöms därmed kunna ge kommunen del av den värdeutveckling som framtida stadsutveckling kan ge fastigheterna.

Kristina Lindfors

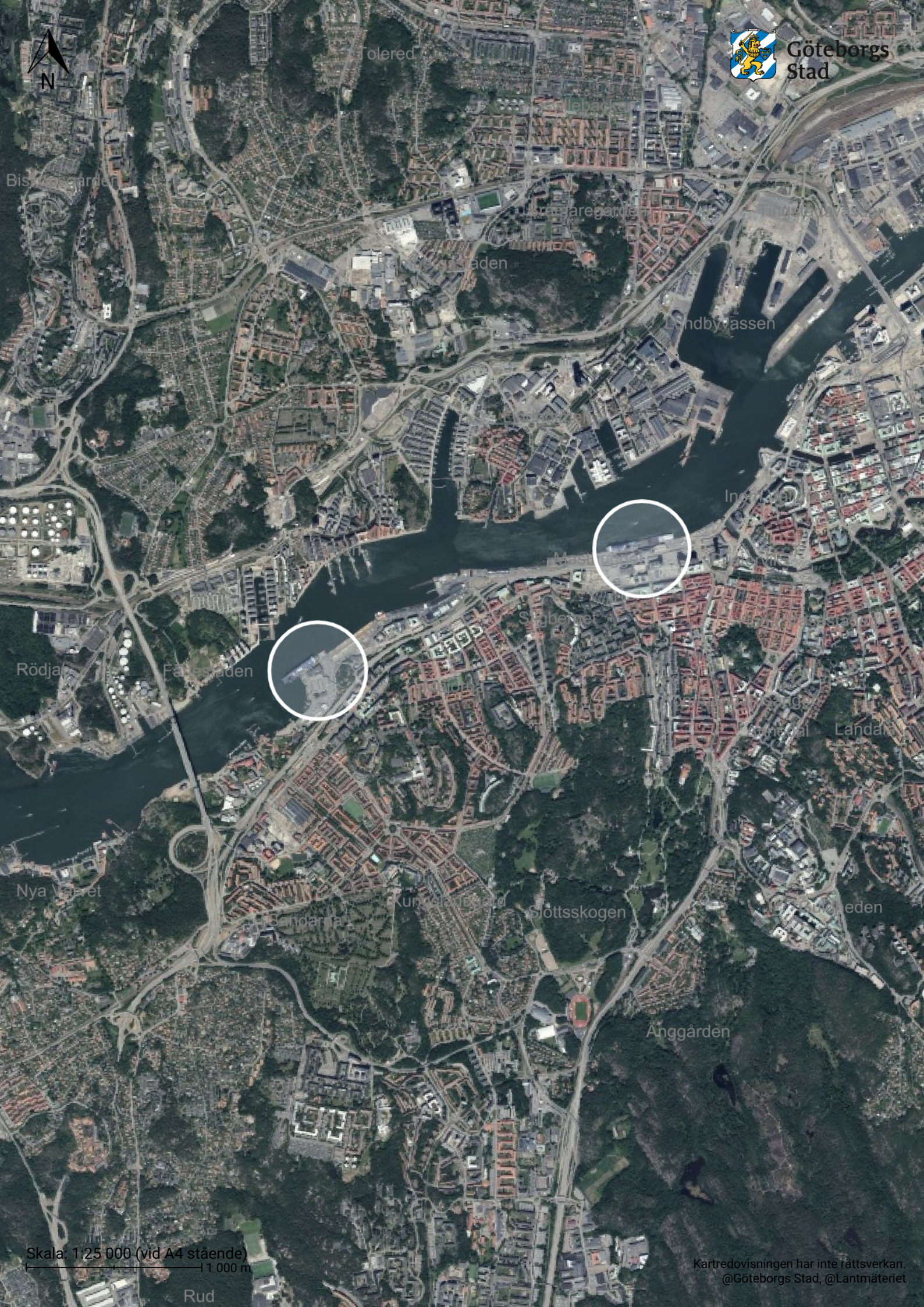
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Göteborgs
Stad



Skala: 1:25 000 (vid A4 stående)
1 000 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Majorna 721:85



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

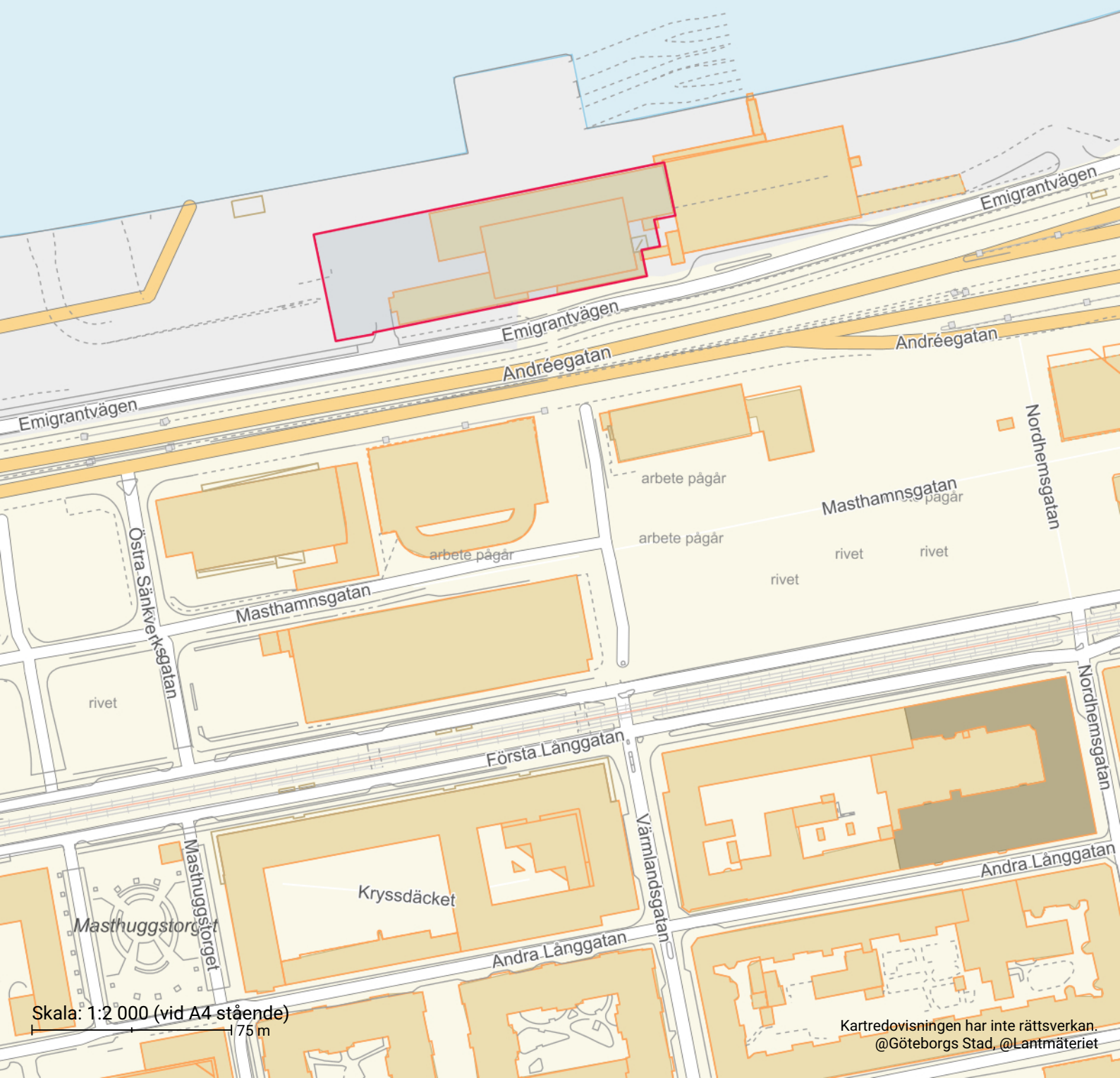
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Masthugget 712:39



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet