



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-12

Ärendenummer EXF-2024-00317

Handläggare

Arian Limani

Telefon: 0736531413

E-post: arian.limani@exploatering.goteborg.se

Direktanvisning till Gryaab AB för avloppsreningsverksanläggningar inom del av fastigheten Sannegården 734:9

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Gryaab AB tilldelas under tre års tid till och med 2027-04-22 en avgiftsfri markanvisning för avloppsreningsverksanläggningar inom del av den kommunägda fastigheten Sannegården 734:9.
2. Exploateringsnämnden fastställer krav och villkor i enlighet med de förutsättningar som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Denna markanvisning omfattar ett markområde om cirka 15 000 kvadratmeter inom del av fastigheten Sannegården 734:9 (rödmarkerat område i bilaga 1). Syftet med denna markanvisning är att tillgodose Gryaab AB:s ("bolaget") markbehov för uppförande av avloppsreningsverksanläggningar. För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas. Ett detaljplanearbete för området pågår som avser pröva möjligheten att tillskapa de tilltänkta nya avloppsreningsverksanläggningarna. Dåvarande fastighetsnämnden lämnade medgivande till att ansöka om planbesked 2019-09-16.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Avsikten med denna markanvisning är att bolaget ska förvärva de delar av fastigheten som omfattas av markanvisningen, alternativt att marken upplåts med tomträtt. En försäljning eller tomträttsupplåtelse innebär intäkter till kommunen. Markanvisningen och efterföljande försäljning/tomträttsupplåtelse är enbart förknippat med små administrativa kostnader. Markanvisningen väntas således inverka positivt på invånarnas och stadens ekonomiska situation.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Samverkan

Ingen facklig samverkan har skett eller varit nödvändig i detta ärende.

Bilagor

1. Översikts- och detaljkarta

Ärendet

Ärendet gäller markanvisning till Gryaab AB ("bolaget"). För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas. Exploateringsförvaltningen föreslår i ärendet att exploateringsnämnden fastställer krav och villkor för markanvisningen i enlighet med de förutsättningar som framgår av detta tjänsteutlåtande. Förvaltningen föreslår även att nämnden tilldelar bolaget en avgiftsfri markanvisning under 3 år till och med 2027-04-22 samt att förvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Bolaget har ansökt om nytt miljötillstånd för fortsatt och utökad miljöfarlig verksamhet vid Ryaverket. Länsstyrelsen har i ett yttrande angett betydligt strängare utloppshalter. För att detta ska kunna uppnås har bolaget behov av att expandera då kraven på rening ständigt ökar och nya anläggningsdelar för avloppsvattenrening kommer behövas. De nya anläggningsdelarna behöver vara belägna i närheten av befintlig anläggning och planeras att bindas ihop med en tunnel i berget samt under väg och mark. Bolaget har erhållit planbesked för att pröva möjligheten att tillskapa ett nytt avloppsreningsverk i anslutning till befintligt avloppsreningsverk vid Rya Skog. Planbeskedet berör den kommunägda fastigheten Sannegården 734:9. Dåvarande fastighetsnämnden lämnade medgivande till planansökan 2019-09-16.

Markanvisningens omfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger i Ryahamnen utmed Fågelrovägen. Markanvisningen omfattar ett markområde om cirka 15 000 kvadratmeter inom del av fastigheten Sannegården 734:9.

Villkor för markanvisningen

Följande villkor baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

- Kommunen och bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.

Exploateringsprojektet

Kommunen har samordningsansvar för kommunikation som avser exploateringsprojektet. Vid behov och i den omfattning kommunen bedömer att det krävs tar kommunen initiativ till framtagande av exploateringsprojektets kommunikationsplan. Bolaget ska i samverkan med kommunen bidra till framtagandet av kommunikationsplanen samt vid behov utse en kontaktperson och tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten. Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation.

Markanvisningen

Bolaget har ansvar för kommunikation och marknadsföring avseende sitt projekt/byggnation.

- Det markanvisade området ska antingen överlåtas till bolaget med äganderätt eller upplåtas med tomträtt.
- Bolaget ska acceptera att markanvisningen omfattas av den prisjusteringsmodell som gäller vid försäljning av kommunal mark i samband med markanvisning, beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29, se nedan rubrik.

Prissättning på marken

Exploateringsförvaltningen har låtit genomföra en värdering av byggrätten baserat på antagandet att kommande användningsområde i detaljplan anger användningsbestämmelsen *E* (tekniska anläggningar). Priset för byggrätten föreslås utifrån detta bli 1200 kr/kvm TA.

I samband med överlåtelse av marken kommer priset justeras i enlighet med nedan redovisad prisjusteringsmodell (beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29).

$$MPT = MPA * (IT/IA)$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm TA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm TA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

Index vid avtalstecknande (parameter IA) fastställs i efterhand genom linjär interpolering av de två indexpunkter (Gothenburg – Industrial, mätmetod Capital Growth, urval All Assets (utgivet av MSCI)) som är närmast före och närmast efter tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2022 av 2021 års index adderat med differensen mellan 2022 och 2021 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

Index på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att utgå från senaste indexpunkten (serie, mätmetod och urval enligt ovan) och sedan addera Konsumentprisindex (KPI) (som avser den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen) för resterande period. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i oktober 2022 av 2021 års index (MSCI) adderat med differensen mellan KPI i augusti 2022 och december 2021.

Om markpriset inte kan justeras i enlighet med modellen som redogörs för ovan förbehåller sig kommunen rätten att i stället använda Konsumentprisindex (KPI) för justering av markpriset. Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs då genom att beräkna medelvärdet av de indextal som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell månad.

Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de indextal som avser månaderna juni, juli och augusti.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området tilldelas Gryaab AB genom direktanvisning. Enligt Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar kan staden tillämpa direktanvisning när exploateringsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna markanvisningsmetod. Ett sådant särskilt skäl kan vara då en för kommunen viktig verksamhet vill etablera sig.

Aktuell markanvisning är en förutsättning för att bolaget ska kunna uppföra sina nya anläggningar. Sammantaget bedömer exploateringsförvaltningen att det aktuella ändamålet för markanvisningen är en för kommunen viktig verksamhet. Det föreligger således särskilda skäl för att tillämpa direktanvisning. Exploateringsförvaltningen bedömer även att bolaget har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en hållbar stadsutveckling.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef Mark och boende

Översiktskarta



Detalj-karta

