



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-21

Diarienummer EXF-2023-02144

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

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

Begäran om uppdrag avseende förhandling om förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att förhandla om förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 med förutsättningar och villkor beskrivna i detta tjänsteutlåtande. Uppdraget är begränsat till sex månader från att detta beslut vunnit laga kraft och upphör i sin helhet om ingen överenskommelse träffas inom uppdragstiden.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen har av fastighetsägaren till fastigheten Gullbergsvass 703:58 erhållit erbjudande om förvärv av fastigheten under förutsättning att fastighetsägaren tilldelas en markanvisning. Bakgrunden till pågående dialog är ett pågående arbete med detaljplan "Bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan" som i nuvarande utformning innebär ett intrång i fastigheten. Intrånget består i att del av planerad förlängning av Kämpegatan förlagts inom fastigheten med följderna att kommunen behöver lösa in aktuell del. Fastighetsägaren ställer sig inte positiv till föreslaget intrång utan förordar i stället en uppgörelse enligt ovan nämnt erbjudande.

Erbjudandet har utretts av förvaltningen som, efter samråd med programledningen för Centralenområdet, har landat i att ett förvärv av fastigheten är strategiskt motiverat samt att fastighetsägarens villkor om markanvisning bedöms följa stadens antagna riktlinje för markanvisningar. Den pågående verksamheten på fastigheten bedöms fylla en viktig funktion på kort sikt. På längre sikt är bedömningen att fastigheten har en utvecklingspotential vilket visas av både översiktsplan och andra bedömningar såsom planeringsunderlag för Centralenområdet. Förvaltningen bedömer också att framdrift i pågående och planerad stadsutveckling kan underlättas genom ett förvärv samt att ett förvärv i tidigt skede på frivillig väg innebär att kostnader förknippade med inlösen kan undvikas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslaget beslut innebär ingen ekonomisk påverkan för nämnden eller kommunen i övrigt. Föreslaget beslut syftar dock till att inleda en förvärvsprocess av fastigheten Gullbergsvass 703:58 vilket efter fullföljande innebär en kostnad som belastar nämndens investeringsram för fastighetsförvärv. Ett eventuellt framtida förvärv är villkorat av att

fastighetsägaren tilldelas en markanvisning som efter tilldelning syftar till att innebära en framtida intäkt i ett exploateringsprojekt.

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.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Nämnden föreslås besluta att ge förvaltningen i uppdrag att i sex månader förhandla om förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 vilken kommunen erbjudits att förvärva under förutsättning att fastighetsägaren tilldelas en markanvisning.

Uppdraget fullgörs genom att förvaltningen, inom uppdragstiden, återkommer till nämnden med förslag till beslut om undertecknande av köpeavtal samt de villkor som gäller för förvärvet. För det fall ingen överenskommelse träffas upphör uppdraget i sin helhet.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har i dialog med fastighetsägaren till fastigheten Gullbergsvass 703:58 (nedan kallad Fastigheten) erhållit erbjudande om förvärv av Fastigheten till marknadsvärde under förutsättning att fastighetsägaren tilldelas en markanvisning. Förvaltningens dialog med fastighetsägaren har skett med anledning av det pågående arbetet med detaljplan ”Bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan” som bland annat är tänkt att medge en förlängning av Kämpegatan vilken, i nuvarande utformning, innebär ett intrång i Fastigheten om ca 800 kvm. Fastighetsägaren motsätter sig föreslaget intrång och menar att det påverkar användningen av fastigheten negativt.

Fastigheten är belägen nordost om centralstationen och bedöms vara strategiskt belägen på både kort och lång sikt. Fastighetens areal är cirka 17 292 kvadratmeter, den angränsar Västlänkens station Centralen och Centralstationens spårområde. Den pågående verksamheten, bussdepå, bedrivs av Västtrafik och fyller på kort sikt en viktig funktion främst med hänsyn till verksamheten och dess närhet till kollektivtrafikknutpunkt.

På längre sikt bedömer exploateringsförvaltningen att fastigheten har en utvecklingspotential. Detta framgår bland annat av översiktsplanen som anger omvandlingsområde för blandad stadsbebyggelse i aktuell del samt i andra tidiga skisser på möjlig stadsutveckling i Centralenområdet och Gullbergsvass, exempelvis i planeringsunderlag för Centralenområdet. Att bedöma innehåll i en framtida exploatering som inte är mer preciserad än tidiga skisser samt riktlinjer i översiktsplan är alltid förknippat med osäkerheter. Förvaltningen bedömer dock att Fastigheten har potential att innehålla cirka 30 000 – 45 000 kvm BTA byggrätt fördelat på kontor, bostäder och handel vid framtida stadsutveckling. I denna bedömning ryms även en eventuell bangårdsförbindelses påverkan på Fastighetens omfattning. Fastigheten angränsar ett spårområde som idag ägs av Trafikverket. I ”Avtal om avveckling av spårfunktioner å Gullbergsvass jämte nyanläggning i annat läge”, undertecknat mars 2017, är kommunen och Trafikverket överens om villkor och pris för kommunens övertagande av marken där spårområdet idag är beläget. Kommunen tillträder spårområdet när bland annat nytt uppställningsspår är anlagt i Lärjeholm. Fastigheten samt spårområdet bildar tillsammans ett sammanhängande område med lämplig utformning för framtida kvartersstruktur vilket skapar möjlighet till bättre stadskvalitéer än om de utvecklas var för sig.

En förstudie för möjlig placering av bangårdsförbindelse är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade under september 2023 att förstudiens resultat ska skickas på remiss. Remissen innehåller i korthet tre alternativ där ett av dessa innebär att förbindelsen byggs i ett läge som påverkar Fastigheten avsevärt. Beslut om fortsatt arbete med bangårdsförbindelsen är ännu inte fattat då både läge,

utformning och innehåll återstår att besluta om. Stadsbyggnadsnämnden och Kommunfullmäktige väntas fatta inriktningsbeslut efter avslutad remissrunda under våren 2024.

Förvaltningen har analyserat och utrett ovan nämnt erbjudande om förvärv av Fastigheten som är villkorat med tilldelning av markanvisning. Förvaltningen har beaktat värdebedömningar samt handlingsalternativ ur juridisk synvinkel och har efter samråd med programledningen för Centralenområdet landat i att föreslå nämnden att fatta beslut om ett uppdrag som syftar till att förvaltningen ska återkomma till nämnden med förslag till beslut om förvärv av Fastigheten samt tilldelning av markanvisning till fastighetsägaren. De huvudsakliga skälen till detta är ovan omnämnd utvecklingspotential, att pågående och planerade projekt kan genomföras utan påverkan och hänsyn till Fastighetsägarens intressen samt att kostnader förknippade med inlösen av allmän plats kan undvikas.

Fastighetsägaren till Fastigheten har i sitt erbjudande ställt villkoret att försäljning av Fastigheten sker under förutsättning att fastighetsägaren tilldelas en markanvisning. En sådan uppgörelse innebär att nämnden behöver fatta beslut om direktanvisning. Av kommunens antagna riktlinje för markanvisningar framgår att kommunen i enskilda fall kan tillämpa direktanvisning när staden genomför strategiska markaffärer med enskild aktör vilket förvaltningen bedömer föreligger i detta fall.

Som ovan nämns är Fastighetsägaren inte positivt inställd till det intrång i Fastigheten som väntas följa av detaljplanen för Kämpegatan. Kommunen har med stöd av Plan- och bygglagen möjlighet att utan föregående överenskommelse tvångsvis förvärva sådan mark som i detaljplan utläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägaren kan begära prövning av beslut om antagande av detaljplanen med följden att domstol får avgöra om kommunens intresse och behov av gatan överväger Fastighetsägarens intresse i att äga och fortsatt bedriva verksamhet på berörd del av Fastigheten.

Har kommunen framgång i en sådan prövning antas detaljplanen och kommunen kan, mot en ersättning av marknadsvärde plus expropriationstillägg om 25 % samt ersättning för så kallad övrig skada, tvångsvis förvärva den del av Fastigheten som utgör allmän plats.

I aktuell detaljplan, ”Bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan”, som innebär ett intrång om cirka 800 kvm i Fastigheten är förvaltningens bedömning att kommunen sannolikt bör ha framgång i en eventuell prövning av detaljplanens antagande. Säkra slutsatser går dock inte att dra varför det alltid är att föredra en frivillig överenskommelse innan beslut om detaljplanens antagande ska ske.

Vid ett eventuellt beslut om en Bangårdsförbindelses placering i ett läge där den avsevärt påverkar Fastigheten är dock bedömningen att kommunen bör nå en överenskommelse på förhand. En avsevärd påverkan på Fastigheten genom att ett större område behöver lösas in på grund av ny antagen detaljplan för förbindelsen riskerar innebära:

- att detaljplanen inte kan antas på grund av Fastighetsägarens överklagande eller
- att inlösen av större del av Fastigheten sker mot väsentligt högre ersättning än Fastighetens genomsnittliga marknadsvärde per markareal till följd av

värdeminskning, ersättning för tomtanläggningar samt förlorade hyresintäkter med mera eller

- att hela fastigheten behöver lösas in till 125 % av marknadsvärdet samt ersättning för övrig skada.

Sett i relation till det erbjudande som lämnats kommunen med möjlighet att förvärva hela Fastigheten på frivillig väg till marknadsvärde, utan expropriationstillägg och ersättning för skador som uppstår på grund av inlösen, bedöms det fördelaktigare att förhandla enligt föreslaget uppdrag.

Förvaltningens bedömning

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning av Fastighetens utvecklingspotential är förvaltningens bedömning att ett förvärv av Fastigheten är strategiskt motiverat.

Ett förvärv, som i detta fall är villkorat tilldelning av direktanvisning, ska ställas mot alternativet att kommunen genom sitt planmonopol kan ianspråka privatägd mark som behövs för allmän plats även när en privat fastighetsägare motsätter sig detta. Detta kan och får ske när kommunens och det allmännas intresse överväger den enskildes intresse i att fortsatt äga berörd mark. Förvaltningen bedömer det sannolikt att kommunen kan ha framdrift i planerad stadsutveckling utan överenskommelse med privata fastighetsägare men att fördröjd utbyggnad är en minsta konsekvens av detta alternativ. Sammantaget är bedömningen att Fastighetens strategiska placering och dess utvecklingspotential är övervägande varför en överenskommelse förordas. För att inleda detta arbete föreslår förvaltningen att nämnden beslutar om föreslaget uppdrag med innebörden att förhandling inleds om förvärv av Fastigheten med villkoret att fastighetsägaren tilldelas en direktanvisning.

Kristina Lindfors

Direktör

Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef

Mark och boende



Göteborgs
Stad



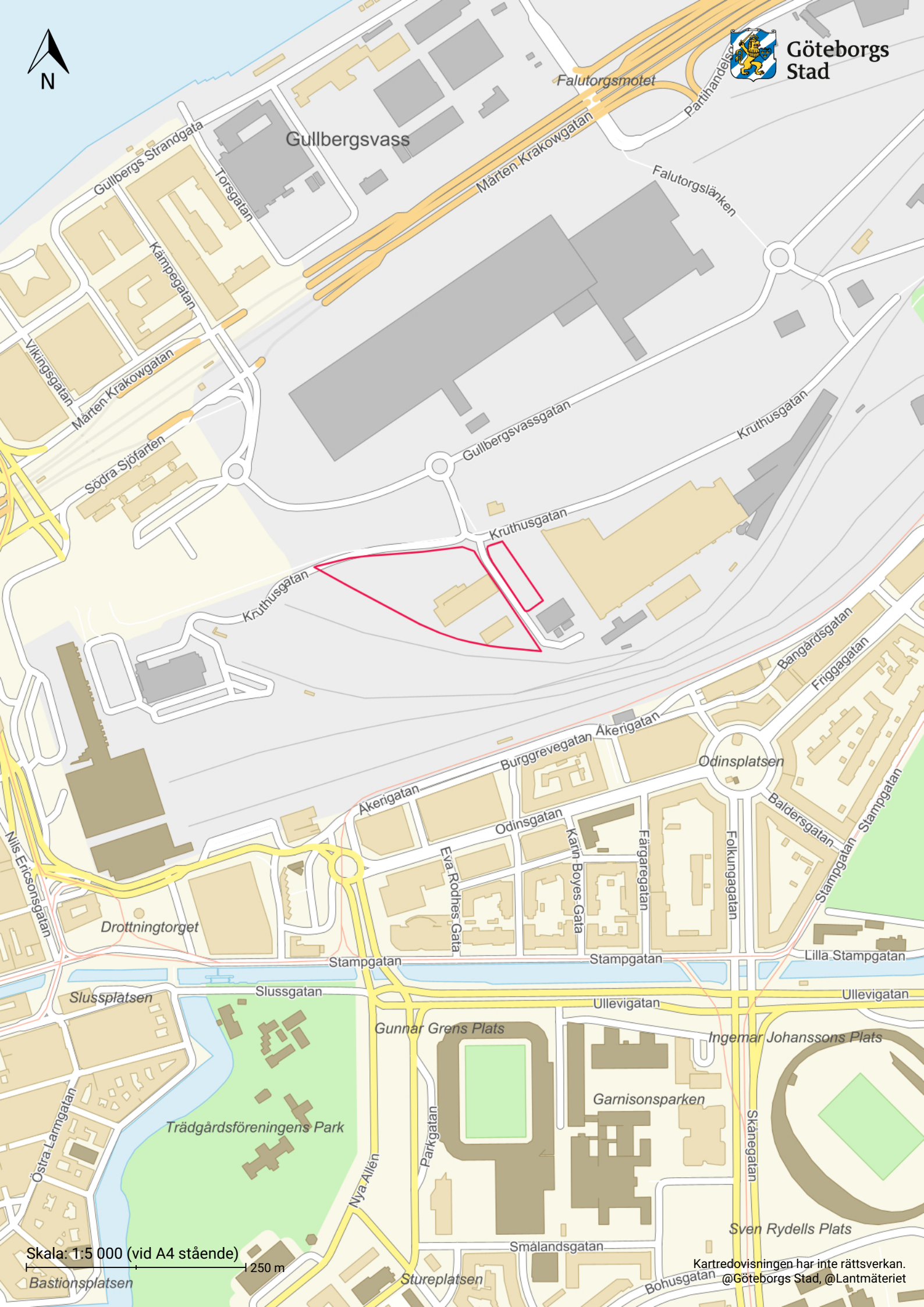
Skala: 1:10 000 (vid A4 stående)

1 500 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
©Göteborgs Stad, ©Lantmäteriet



Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)

250 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet