



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-27

Diarienummer EXF-2023-00089

Handläggare

Arian Limani

Telefon: 031-368 13 24

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

Markanvisning för kraftvärmeverksanläggningar inom delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 samt försäljning av delar inom fastigheten Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9, inom stadsdelen Rödjan

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Göteborg Energi AB får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för kraftvärmeverksanläggningar inom delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9
2. Exploateringsnämnden fastställer krav och villkor i enlighet med de förutsättningar som framgår i detta tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 eller helägt bolag i samma koncern.
4. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att avyttra de delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 som inte omfattas av markanvisningen och där Göteborg Energi AB har sina befintliga anläggningar och arrenden.

Sammanfattning

Denna markanvisning omfattar ett markområde om cirka 22 000 kvadratmeter inom delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 (rödmarkerat område i kartbilaga). Syftet med denna markanvisning är att tillgodose Göteborg Energi AB:s markbehov för uppförande av bland annat två bränslesilos tillhörande det nya kraftvärmeverket som bolaget ska bygga på sin egen grannfastighet. För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas.

Det finns ytterligare delar i området, inom delar av fastigheterna Sannegården 734:9 och Rödjan 727:18, som bolaget arrenderar för sina befintliga anläggningar. Bolaget har investerat stora summor i anläggningarna på de arrenderade ytor, och har för avsikt att fortsatt investera i anläggningarna och långsiktigt förvalta dessa. Bolaget önskar nu förvärva även dessa ytor med äganderätt. Eftersom den pågående detaljplanen inte omfattar dessa ytor kan exploateringsförvaltningen heller inte markanvisa ytor. Exploateringsförvaltningen förslår därmed att bolaget tillåts förvärva dessa ytor såsom en vanlig fastighetsöverlåtelse, det vill säga utan att förvärvet föregås av en markanvisning

(blåmarkerat område i kartbilaga). Dessa ytor omfattas således inte av denna markanvisning.

Med anledning av ovan behöver exploateringsnämnden fatta beslut kopplat till två olika punkter i detta ärende. Den ena punkten gäller markanvisning till bolaget inom den nya detaljplanens område. Den andra punkten gäller försäljning av de fastighetsdelar som inte ingår i markanvisningen, där bolaget har sina befintliga anläggningar och arrenden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har som strategiskt mål att år 2030 producera all fjärrvärme av förnybara energikällor, avfallsförbränning och industriell spillvärme. Som ett led i detta avser bolaget uppföra ett nytt kraftvärmeverk för biobränslen. Denna markanvisning är en förutsättning för att möjliggöra uppförandet av kraftvärmeverket.

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ingen facklig samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Ärendet

Ärendet gäller markanvisning till Göteborgs Energi AB ("bolaget"). För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas, det vill säga utan jämförelseförfarande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret lämnade 2019 ett medgivande till bolaget att ansöka om planbesked på kommunens mark för det avsedda ändamålet, varpå bolaget 2020-03-17 erhöll positivt planbesked från byggnadsnämnden. Pågående detaljplanearbete ska nu pröva möjligheten att tillskapa det avsedda kraftvärmeverket i området.

Syftet med denna markanvisning är att tillgodose bolagets markbehov för uppförande av bland annat två bränslesilos tillhörande det nya kraftvärmeverket.

Markanvisningens omfattning

Aktuellt område för markanvisningen ligger i Ryahamnen utmed Fågelrovägen och delvis utmed Nabbevägen. Markanvisningen omfattar ett markområde om cirka 22 000 kvadratmeter inom delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 (rödmarkerat område i kartbilaga). Nästan alla delar av de markområden som ska markanvisas arrenderas i dagsläget av bolaget för deras befintliga anläggningar.

Det finns ytterligare delar i området, inom delar av fastigheterna Sannegården 734:9 och Rödjan 727:18, som bolaget arrenderar för sina befintliga anläggningar. Bolaget har investerat stora summor i anläggningarna på de arrenderade ytor, och har för avsikt att fortsatt investera i anläggningarna och långsiktigt förvalta dessa. Bolaget önskar nu förvärva även dessa ytor med äganderätt. Eftersom den pågående detaljplanen inte omfattar dessa ytor kan fastighetskontoret heller inte markanvisa ytor.

Exploateringsförvaltningen förslår därmed att bolaget tillåts förvärva dessa ytor såsom en vanlig fastighetsöverlåtelse, det vill säga utan att förvärvet föregås av en markanvisning (blåmarkerat område i kartbilaga). Dessa ytor omfattas således inte av denna markanvisning.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

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

- Bolaget har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Bolaget ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser är löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt att delta på informationsmöten.
- Bolaget ska förbinda sig att uppföra de anläggningar som krävs för genomförandet av den nya detaljplanen.

Prissättning på marken

Exploateringsförvaltningen har låtit genomföra en värdering av byggrätterna baserat på kommande användningsområde i detaljplan som föreslår användningsbestämmelserna EJ (tekniska anläggningar och industri). Priset för byggrätterna föreslås utifrån detta bli 1300 kr/kvm TA.

Prisjusteringsmodellen (beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29, § 160 2487/22) kommer inte tillämpas i denna markanvisning. Prisjusteringsmodellen fyller sitt huvudsakliga syfte då markanvisning sker innan eller tidigt i detaljplaneprocessen eftersom det då kan vara långa ledtider från dess att markanvisningen sker till dess att fastighetsöverlåtelse sker och exploatören tillträder fastigheten. I detta fall har detaljplaneprocessen kommit långt (detaljplanens antagande planerat Q2 2023) och fastighetsöverlåtelsen kommer således ske tätt inpå denna markanvisning. Eftersom exploatörens tillträde till fastigheten bedöms kunna ske inom en snar framtid uppfyller prisjusteringsmodellen i detta fall inte sitt syfte. Det finns därför, i enlighet med beslutat tjänsteutlåtande i fastighetsnämnden 2022-08-29 § 160 2487/22, skäl att frångå prisjusteringsmodellen.

Förvaltningens bedömning

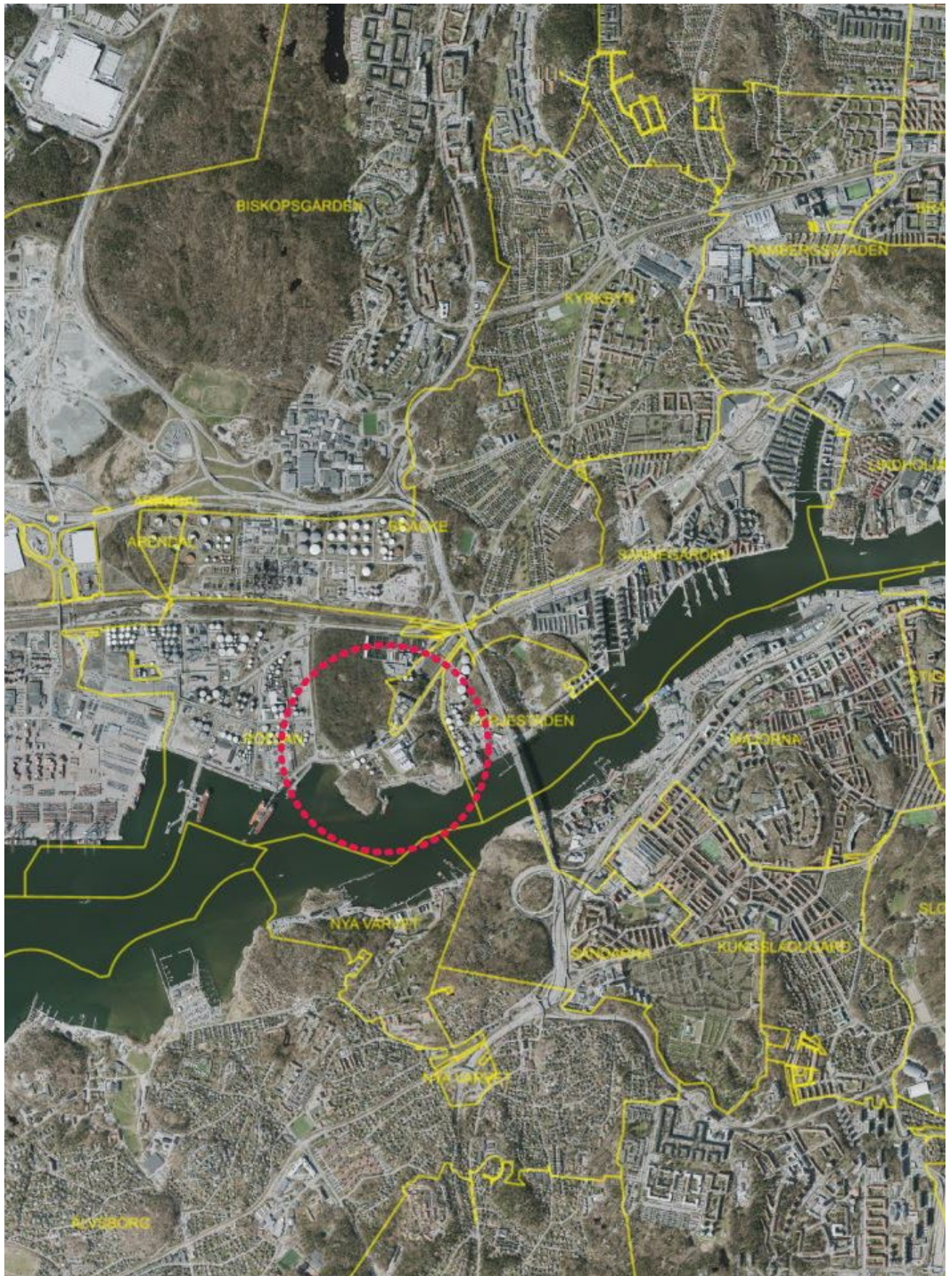
Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Göteborg Energi AB genom direktanvisning. Enligt Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar kan staden tillämpa direktanvisning när exploateringsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för denna anvisningsmetod. 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 det nya kraftvärmeverket. 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
Förvaltningsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Rött område = markanvisningens omfattning

Blått område = område som Göteborg Energi arrenderar och har befintliga anläggningar på och som föreslås säljas