



Handling 2025 nr 29

Hemställan från Exploateringsnämnden angående förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 29 januari 2025 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Exploateringsnämndens hemställan om förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 godkänns.
2. Exploateringsnämndens hemställan om utökad investeringsram om 200 mnkr för 2025 och hantering av finansieringen hänskjuts till kompletteringsbudgeten i maj.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade att ärendet skulle återremitteras enligt yrkande från SD den 17 februari 2025.

Ordföranden Jonas Attenius (S) och Axel Josefson (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på återremissyrkande från SD den 17 februari 2025.

Kommunstyrelsen beslutade först utan omröstning att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Kommunstyrelsen beslutade herefter att bifalla Jonas Attenius och Axel Josefsons yrkande.

Jörgen Fogelklou (SD) reserverade sig mot beslutet till förmån för det egna yrkandet.

Göteborg den 26 februari 2025
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Lina Isaksson

Återremissyrkande angående – Hemställan från exploateringsnämnden angående förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Ärendet återremitteras till Exploateringsnämnden som får i uppdrag att reducera exploateringsgraden och att främja bostadsbyggandet i området.

Yrkandet

Den föreslagna exploateringen beaktar inte tillräckligt de långsiktiga behov som finns för en hållbar och levande stadsdel. Området består idag och planeras i huvudsak till största delen att bestå av kontorsbyggnader, vilket innebär att det efter kontorstid kommer att vara tomt på människor. De aktuella planerna för levande bottenplan, som i teorin skulle kunna skapa en levande stadsmiljö, riskerar att inte uppfylla detta syfte då det inte kommer finnas någon större befolkning i rörelse efter arbetstid. Det finns en reell risk att dessa ytor blir övergivna, vilket inte skapar den önskade sociala dynamiken eller tryggheten för området.

Den vikande efterfrågan på kontorslokaler gör det långsiktigt oklokt att bygga fler kontor i området. Det finns ett större behov av bostäder som kan bidra till en mer hållbar utveckling. Genom att minska exploateringsgraden och prioritera bostadsbyggande kan området få en mer balanserad användning och skapa förutsättningar för en levande och aktiv stadsdel under hela dygnet.

Det älvnära läget gör området till ett av stadens mest åtråvärda och attraktiva områden för boende. Att utveckla bostäder här skulle inte bara möta behovet av fler bostäder utan också locka kapitalstarka köpare som söker en exklusiv boendemiljö med närhet till både natur och stadens puls. Denna typ av bostäder skulle bidra till en mer varierad och levande befolkning och ge området en hållbar utveckling i linje med de krav som dagens stadsutveckling ställer.

Vi uppmanar därför exploateringsnämnden att se över planen och prioritera bostäder framför kontor, vilket bättre speglar både marknadens behov och de långsiktiga målen för en hållbar stadsutveckling.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-29

Ärendenummer SLK-2024-01226

Handläggare

Johan Pheiffer, Eric Roos

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från exploateringsnämnden angående förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Exploateringsnämndens hemställan om förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 godkänns.
2. Exploateringsnämndens hemställan om utökad investeringsram om 200 mnkr för 2025 och hantering av finansiering hänskjuts till kompletteringsbudgeten i maj.

Sammanfattning

I samband med pågående detaljplanearbete som bland annat syftar till att medge en förlängning av Kämpegatan har exploateringsnämnden inlett en diskussion med AB Tornstaden som äger fastigheten Gullbergsvass 703:58. Detaljplanen väntas medföra att mindre del av fastigheten behöver lösas in då Kämpegatans förlängning delvis hamnar inom fastigheten. Fastighetsägaren har motsatt sig att fastigheten påverkas och i dessa diskussioner har frågan om kommunens intresse att förvärva hela fastigheten aktualiserats. AB Tornstaden är villiga att sälja fastigheten till kommunen förutsatt att en markanvisning för bostäder kan tilldelas.

Exploateringsnämnden bedömer att fastigheten Gullbergsvass 703:58 är strategiskt belägen och att ett förvärv underlättar kommunens handlingsfrihet i fråga om utformning och utbredning av både pågående och kommande stadsutvecklingsprojekt. Nämnden bedömer därtill att markanvisning i planerat stadsutvecklingsprojekt vid Stuxbergsgatan utgör en lämplig del av denna uppgörelse.

Stadsledningskontoret har inga invändningar mot exploateringsnämndens bedömningar.

För att möjliggöra för kommunfullmäktige att hantera exploateringsnämndens behov av en utökad investeringsram inom ramen för stadens totala investeringsbudget föreslås att beslut om ramjusteringar och finansiering hänskjuts till kompletteringsbudgeten i maj.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 innebär en utgift för kommunen om 200 mnkr. Förutsatt godkännande av förslaget förvärv väntas utgiften uppstå under 2025. Av fastighetens sammanlagda värde bedöms 85 procent utgöra markvärde. Denna del av värdet ska därför bokföras hos exploateringsnämnden. Resterande 15 procent av fastighetens värde utgörs av befintlig bebyggelse.

Förvärvet medför således att 30 mnkr i bokfört värde ska överföras till stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden kommer på samma sätt som exploateringsnämnden att belastas med räntekostnader på bokfört värde, vilket för stadsfastighetsnämnden, med nuvarande internräntenivå, innebär en årlig räntekostnad om 675 000 kr. I tillägg belastas stadsfastighetsnämnden av ovan omnämnt markupplåtelseavtal om cirka 3,2 mnkr per år till exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden gör bedömningen att årliga hyresintäkter om cirka 7 mnkr med avdrag för ovan beskrivna kostnadsposter ger stadsfastighetsnämnden cirka 3 mnkr i utrymme för årliga avskrivningar vilket möjliggör en avskrivningstakt om 10 år utan att visa ett negativt resultat.

Förvärvet syftar i huvudsak till att skapa rådighet kring markanvändningen för allmän plats och skapa förutsättningar för utvecklingen i Centralenområdet och i Gullbergsvass som helhet. På del av fastigheten förutsätts en framtida utveckling av byggrätter som till del kan finansiera förvärvet över tid. Förvärvet ska samtidigt ses i ljuset av konsekvenser kring eventuell ”tvångsinlösen” av marken och för att skapa förutsättningar för en framtida stadsutveckling och tillskapande av byggrätter i den framtida tänkta exploateringen.

Föreslagen markanvisning i Krokslätt väntas innebära en intäkt i kommande exploateringsprojekt då byggrätter i enlighet med kommande detaljplan kommer att överlåtas till marknadsvärde.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Förvärvet syftar till att möjliggöra och underlätta framtida stadsutveckling där ett ägande av fastigheten ger Göteborgs Stad utökade möjligheter att stärka båda dessa dimensioner.

Bilaga

Exploateringsnämndens handlingar 2024-12-16 § 304

Ärendet

Exploateringsnämnden har hemställt om att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:58 samt om utökad ram om 200 mnkr för att finansiera förvärvet.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Gullbergsvass 703:58 (fastigheten) är belägen nordost om Centralstationen och angränsar området för Västlänkens station Centralen, Centralstationens säckbangård samt Kruthusgatan. Fastigheten ägs av ett dotterbolag till fastighetsbolaget AB Tornstaden. En mindre del av fastigheten ingår i föreslaget planområde för detaljplan som avses medge bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan. Den del av fastigheten som ingår i omnämnd detaljplan är utlagd allmän plats – gata, vilket medför att kommunen som huvudman för allmän plats är skyldig att lösa in aktuellt markområde. Fastighetsägaren har inte ställt sig positiv till föreslaget intrång och i diskussioner om hantering av detaljplanens konsekvenser har frågan om kommunens intresse av att förvärva hela fastigheten aktualiserats. Fastighetsägaren har meddelat att man är villig att överlåta fastigheten till kommunen under förutsättning att markanvisning för bostäder kan tilldelas på annan plats.

Fastighetens strategiska belägenhet består av flera delar. Fastigheten bedöms bli berörd om den bangårdsförbindelse som nu utreds blir verklighet. Kommunens handlingsfrihet i fråga om en bangårdsförbindelses placering och utbredning bedöms väsentligt underlättas om fastigheten ägs av kommunen samt att kostnadsökningar i form av expropriationstillägg vid inlösen av allmän plats för bangårdsförbindelse och/eller annan allmän plats kan undvikas.

Norr om fastigheten ligger ett spårområde för tåguppställning. Detta spårområde ägs av Trafikverket och används bland annat för nattparkering av pendeltåg. Spårområdet är en del i ett avtal mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet reglerar avveckling av flera spårfunktioner i Gullbergsvass samt hur dessa ska ersättas och regleras. Vad avser spårområdet invid fastigheten anger avtalet att Trafikverket ska avlägsna spårfunktionen och överlåta marken till kommunen när nytt uppställningsspår på annan plats har anlagts.

Exploateringsnämnden bedömer att fastigheten och spårområdet tillsammans utgör ett exploaterbart område vars utformning ger förutsättningar till tät blandstad med kvartersstruktur som på sikt kan växa från Centralenområdet in i Gullbergsvass. Bättre stadskvaliteter bedöms möjliga att uppnå om dessa områden utvecklas tillsammans än var för sig, vilket kan säkerställas om kommunen äger båda.

Fastigheten är bebyggd med verkstads- och servicebyggnad. Byggnader och merparten av marken hyrs av Västtrafik som bedriver bussdepå. Gällande hyresavtal genererar efter drift- och underhållskostnader ett driftnetto som årligen uppgår till cirka 7,5 mnkr. Dessa intäkter kommer vid ett förvärv att uppbäras av stadsfastighetsnämnden till största del, mindre del är upplåten med arrende vars intäkter tillfaller exploateringsnämnden.

Markanvisning

En förutsättning för föreslaget förvärv av fastigheten är att ägaren, AB Tornstaden, erhåller en markanvisning, en så kallad direktanvisning. En direktanvisning får enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar endast ske under vissa förutsättningar. Direktanvisning får enligt riktlinjen bland annat tillämpas när kommunen genomför strategiska markaffärer med andra aktörer.

AB Tornstaden föreslås därför under tre år, från och med kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut, erhålla markanvisning inom fastigheten Krokslätt 161:2 samt del av fastigheten Krokslätt 708:511 vilka båda utgör del av stadsutvecklingsprojekt vid Stuxbergsgatan.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att förvärvet är strategiskt motiverat utifrån områdets tydliga stadsutvecklingspotential och kommunens långsiktiga planer för stadsutvecklingen. Genom ett förvärv av fastigheten säkerställer kommunen att området fortsatt utvecklas med det innehåll som kommunen bedömer önskvärt. Exploateringsnämnden har därtill bedömt att kommande projekt vid Stuxbergsgatan utgör en lämplig markanvisning till AB Tornstaden. Stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning av detta.

Stadsledningskontoret kan konstatera att exploateringsnämnden hemställer om en utökad investeringsram för hela köpeskillingen. Nämnden har i storleksordningen cirka 200 mnkr avsatt för strategiska markförvärv och markberedningsåtgärder i nämndens investeringsramar för 2025. I nämndens hemställan förs inget resonemang avseende möjlighet och förutsättningar att bära delar av förvärvet inom ramen för befintlig investeringsram för 2025. Nämnden framhåller dock att det ligger i linje med vad som redovisats i tidigare investeringsnomineringar och i tidigare större strategiska förvärv, där nomineringar och budgetramar inte innehåller utrymme för enskilda stora förvärv. I underhandskontakt med exploateringsförvaltningen framgår det att förvaltningen har bedömt att det så här tidigt in på året finns ett behov av att ha kvar befintligt investeringsutrymme för 2025. Detta för att inom den ordinarie löpande verksamheten under året kunna agera snabbt och flexibelt när det uppstår möjlighet eller behov av strategiska förvärv eller markinlösen.

Från och med 2025 har stadens investeringsstyrning förändrats med ett ökat fokus på årliga budgetramar, ökad budgetföljsamhet vad avser framdrift, men även att investeringsvolymerna inte ökar i förhållande till budgeterad utveckling. En utökad ram för exploateringsnämnden skulle innebära en utökning av kommunens samlade investeringsramar och skuldtutveckling.

Stadsledningskontoret anser att en utökning av exploateringsnämndens investeringsram behöver vägas av mot den totala investeringsramen för 2025 och att kommunfullmäktige behöver ges möjlighet att aktivt kunna prioritera om resurser och eventuellt omfördela resurser mellan nämndernas ramar som ett alternativ till att utöka den samlade investeringsbelastningen för 2025.

I skrivande stund har stadsledningskontoret ingen överblick av nämndernas investeringsprognoser för 2025. Dessa redovisas samlat och genomarbetat först i samband med delårsbokslut per mars. Stadsledningskontoret föreslår därför att förvärvet godkänns i enlighet med exploateringsnämndens förslag, men att slutlig finansiering och beslut om ramjusteringar hänskjuts till kompletteringsbudget maj, i samband med rapportering av delårsrapporten för mars. En sådan hantering innebär samtidigt att eventuella prognostiserade avvikelser i exploateringsnämndens investeringsverksamhet, som hänförs till detta förvärv, inte behöver aktivera kraven kring åtgärdsplaner och åtgärder i enlighet med stadens regelverk.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

§ 304 Ärendenummer EXF-2023-02144

Förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 samt direktanvisning till Tornstaden AB

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor samt uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med förbehåll om kommunfullmäktiges godkännande.
3. Under förutsättning av erhållet bemyndigande enligt punkten 1 tilldelas AB Tornstaden under tre år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Stuxbergsgatan i enlighet med villkor och omfattning beskrivna i detta dokument.
4. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkten 3.
5. Förutsatt erhållet bemyndigande enligt punkten 1 samt godkännande av punkten 2 beslutar exploateringsnämnden att på tillträdesdagen överföra bokfört värde av befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 703:58 till stadsfastighetsnämnden.
6. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om utökad investeringsram till belopp motsvarande föreslagen köpeskilling.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-11-18

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-18

Ärendenummer EXF-2023-02144

EXN 2024-12-16

Handläggare

Eric Hall / Richard Nayar

Telefon: 031-368 11 47 / 031-368 13 46

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

richard.nayar@exploatering.goteborg.se

Förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 samt markanvisning för bostäder vid Stuxbergsgatan

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor samt uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med förbehåll om kommunfullmäktiges godkännande.
3. Under förutsättning av erhållet bemyndigande enligt punkten 1 tilldelas AB Tornstaden under tre år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Stuxbergsgatan i enlighet med villkor och omfattning beskrivna i detta dokument.
4. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkten 3.
5. Förutsatt erhållet bemyndigande enligt punkten 1 samt godkännande av punkten 2 beslutar exploateringsnämnden att på tillträdesdagen överföra bokfört värde av befintlig bebyggelse inom Gullbergsvass 703:58 till stadsfastighetsnämnden.
6. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om utökad investeringsram till belopp motsvarande föreslagen köpeskilling.

Sammanfattning

Pågående detaljplanearbete som bland annat syftar till att medge en förlängning av Kämpegatan har aktualiserat en diskussion med AB Tornstaden som äger fastigheten Gullbergsvass 703:58. Detaljplanen väntas medföra att mindre del av fastigheten behöver lösas in då Kämpegatans förlängning delvis hamnar inom fastigheten. Fastighetsägaren har motsatt sig att fastigheten påverkas och i dessa diskussioner har frågan om kommunens intresse att förvärva hela fastigheten aktualiserats. AB Tornstaden är villiga att sälja fastigheten till kommunen förutsatt att en markanvisning för bostäder kan tilldelas.

Förvaltningen bedömer att fastigheten är strategiskt belägen och med det bedöms ett förvärv underlätta kommunens handlingsfrihet i fråga om utformning och utbredning av både pågående och kommande stadsutvecklingsprojekt. Förvaltningen bedömer även att fastigheten har en stadsutvecklingspotential innebärande att fastigheten kan planläggas

för bostäder, kontor och verksamheter. Sammantaget ser förvaltningen att föreslaget förvärv är strategiskt motiverat samt att föreslagen köpeskillning är marknadsmässig.

Som ovan nämnt är det en förutsättning, för AB Tornstaden, att kommunen tilldelar en markanvisning för bostäder för att medverka till föreslagen överlåtelse. Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar anger att en direktanvisning, som här blir aktuellt, får ske i samband med strategiska markaffärer med andra aktörer. Förvaltningen bedömer således att riktlinjen efterlevs samt att planerat stadsutvecklingsprojekt vid Stuxbergsgatan utgör en lämplig del av denna uppgörelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 innebär en utgift för kommunen om 200 miljoner kronor. Förutsatt godkännande av föreslaget förvärv väntas utgiften uppstå under 2025. Nämndens investeringsram för 2025 uppgår till 200 miljoner kronor och en utökad investeringsram begärs med motiveringen att föreslaget förvärv är av större karaktär vilket förvaltningen tidigare flaggat för som behöver hanteras utanför ordinarie investeringsram.

Av fastighetens sammanlagda värde bedöms 85 % utgöra markvärde. Denna del av värdet ska därför bokföras hos exploateringsnämnden. Nämnden kommer därmed att belastas med kapitaltjänstkostnader motsvarande kommunens internränta på nämndens bokförda värde i fastigheten. År 2025 uppgår kommunens internränta till 2,25% vilket innebär en årlig kapitaltjänstkostnad om cirka 3,8 miljoner kronor. Mindre del av fastigheten är upplåten med arrende för parkeringsplatser. Intäkter för dessa arrenden kommer uppbäras av exploateringsnämnden och genererar en årlig intäkt som förnärvarande uppgår till 563 000 kr. I tillägg upplåts den del av fastigheten som är upplåten genom hyresavtal, vilka förvaltas av stadsfastighetsnämnden, med kommuninternt markupplåtelseavtal till en kostnad som motsvarar nämndens kapitaltjänstkostnader på bokfört värde för den delen av fastigheten. Kommunintern upplåtelse till stadsfastighetsnämnden innebär en intäkt som med nuvarande internräntenivå uppgår till cirka 3,2 miljoner kronor. Sammantaget medför föreslaget förvärv en marginell påverkan på förvaltningens driftsekonomi.

Av fastighetens sammanlagda värde bedöms 15 % utgöra värdet av befintlig bebyggelse. Således medför föreslaget förvärv att 30 000 000 kr i bokfört värde ska överföras till stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden kommer på samma sätt som exploateringsnämnden att belastas med räntekostnader på bokfört värde vilket för stadsfastighetsnämnden, med nuvarande internräntenivå, innebär en årlig räntekostnad om 675 000 kr. I tillägg belastas stadsfastighetsnämnden av ovan omnämnt markupplåtelseavtal om cirka 3,2 miljoner. Exploateringsförvaltningen bedömer att aktuellt område blir föremål för stadsutveckling inom en 10-årsperiod.

Stadsfastighetsnämnden har att bedöma lämplig avskrivningstakt.

Exploateringsförvaltningen gör bedömningen att årliga hyresintäkter om cirka 7 miljoner kronor med avdrag för ovan beskrivna kostnadsposter ger stadsfastighetsnämnden cirka 3 miljoner kronor i utrymme för årliga avskrivningar vilket möjliggör en avskrivningstakt om 10 år utan att visa ett negativt resultat.

Föreslagen markanvisning väntas innebära en intäkt i kommande exploateringsprojekt då byggrätter i enlighet med kommande detaljplan kommer att överlåtas till marknadsvärde.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget förvärv innebär i närtid ingen förändrad verksamhet på platsen. Förvärvet syftar dock till att möjliggöra och underlätta framtida stadsutveckling. Exempelvis bedöms ett förvärv underlätta framtida infrastrukturlösningar och kvartersstruktur.

Föreslagen markanvisning bedöms inte ha någon påverkan ur ekologisk dimension jämfört med om markanvisningen skett med jämförelseförfarande.

Bedömning ur social dimension

Föreslaget förvärv innebär i närtid ingen förändrad verksamhet på platsen. Förvärvet syftar dock till att möjliggöra och underlätta framtida stadsutveckling som väntas generera en tät blandstad i aktuellt område.

Föreslagen markanvisning bedöms inte ha någon påverkan ur social dimension jämfört med om markanvisningen skett med jämförelseförfarande.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta fastighetsförvärv och markanvisning
2. Detaljkarta fastighetsförvärv
3. Detaljkarta markanvisning

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

Nämnden föreslås medge förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 till en köpeskilling om 200 miljoner kronor. Förvärv till föreslaget belopp kräver bemyndigande från kommunfullmäktige som också hemställs med begäran om utökad investeringsram för finansiering av förvärvet. Fastighetsägaren till Gullbergsvass 703:58 föreslås tilldelas en markanvisning för bostäder som en del i en strategisk markaffär. Förutsatt genomfört förvärv föreslås nämnden besluta att överföra bokfört värde av bebyggelse inom Gullbergsvass 703:58 till stadsfastighetsnämnden som behöver fatta beslut om mottagande.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsförvärv

Fastigheten Gullbergsvass 703:58, nedan Fastigheten, är belägen nordost om Centralstationen och angränsar området för Västlänkens station Centralen, Centralstationens säckbangård samt Kruthusgatan. Fastigheten ägs av ett dotterbolag till fastighetsbolaget Tornstaden AB.

Mindre del av Fastigheten ingår i föreslaget planområde för detaljplan som avses medge bostäder, centrumutveckling och infrastruktur vid Kämpegatan. Den del av Fastigheten som ingår i omnämnd detaljplan är utlagd allmän plats gata vilket medför att Kommunen som huvudman för allmän plats är skyldig att lösa in aktuellt markområde.

Fastighetsägaren har inte ställt sig positiv till föreslaget intrång och i diskussioner om hantering av detaljplanens konsekvenser har frågan om kommunens intresse av att förvärva hela fastigheten aktualiserats. Fastighetsägaren har meddelat att man är villig att överlåta Fastigheten till kommunen under förutsättning att markanvisning för bostäder kan tilldelas på annan plats.

Förvaltningen har informerat nämnden om ovanstående information och förutsättningar samt föreslagit nämnden att ge förvaltningen i uppdrag att förhandla med fastighetsägaren om förvärv av Fastigheten. Nämnden fattade beslut enligt förvaltningens förslag den 2023-12-18.

Förvaltningens huvudsakliga motiv till förvärv består dels i Fastighetens stadsutvecklingspotential och dels i Fastighetens strategiska läge.

Stadsutvecklingspotentialen har bedömts i framtaget värderingsutlåtande och senare utretts mer detaljerat av huvudprogrammet för Centralenområdet och Gullbergsvass i samråd med stadsbyggnadsförvaltningens avdelning Strategi och taktik. Bedömningen är att Fastigheten vid framtida planläggning kan innehålla 40 000 – 45 000 kvadratmeter BTA för kontor, bostäder och verksamheter såsom handel. En övervikt av kontor bedöms troligt med hänsyn till närheten till spårområde. Bedömningen är att en detaljplan för området där Fastigheten är belägen kan starta under 20-talet. Med dessa förutsättningar för stadsutveckling, samt med den avkastning som pågående verksamhet inom Fastigheten genererar, bedöms föreslagen köpeskilling marknadsmässig.

Fastighetens strategiska belägenhet består av flera delar. Fastigheten bedöms bli berörd om den bangårdsförbindelse som nu utreds blir verklighet. Stadsbyggnadsnämnden fattade planeringsbeslut den 2024-09-24 där bangårdsförbindelsens placering föreslås i ett läge som bedöms innebära ett förhållandevis stort intrång på Fastigheten. Kommunens handlingsfrihet i fråga om en bangårdsförbindelses placering och utbredning bedöms

väsentligt underlättas om Fastigheten ägs av kommunen samt att kostnadsökningar i form av expropriationstillägg vid inlösen av allmän plats för bangårdsförbindelse och/eller annan allmän plats kan undvikas.

Norr om Fastigheten ligger ett spårområde för tåguppställning. Detta spårområde ägs av Trafikverket och används bland annat för nattparkering av pendeltåg. Spårområdet är en del i ett avtal mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet reglerar avveckling av flera spårfunktioner i Gullbergsvass samt hur dessa ska ersättas och regleras. Vad avser spårområdet invid Fastigheten anger avtalet att Trafikverket ska avlägsna spårfunktionen och överlåta marken till kommunen när nytt uppställningsspår på annan plats har anlagts. Förvaltningen bedömer att spårområdet och Fastigheten tillsammans utgör ett exploaterbart område vars utformning ger förutsättningar till tät blandstad med kvartersstruktur som på sikt kan växa från Centralenområdet in i Gullbergsvass. Bättre stadskvaliteter bedöms möjliga att uppnå om dessa områden utvecklas tillsammans än var för sig, vilket kan säkerställas om kommunen äger båda.

Fastigheten är bebyggd med verkstads- och servicebyggnad. Byggnader och merparten av marken hyrs av Västtrafik som bedriver bussdepå. Gällande hyresavtal genererar efter drift- och underhållskostnader ett driftnetto som årligen uppgår till cirka 7 500 000 kr. Dessa intäkter kommer vid ett förvärv att uppbäras av stadsfastighetsnämnden till största del, mindre del är upplåten med arrende vars intäkter tillfaller exploateringsnämnden.

Markanvisning

En förutsättning för föreslaget förvärv av Fastigheten är att ägaren, AB Tornstaden, erhåller en markanvisning, en så kallad direktanvisning. En direktanvisning får enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar endast ske under vissa förutsättningar. Direktanvisning får enligt riktlinjen bland annat tillämpas när kommunen genomför strategiska markaffärer med andra aktörer. AB Tornstaden föreslås därför under tre år, från och med Kommunfullmäktiges lagakraftvunna beslut om bemyndigande enligt beslutspunkt ett, erhålla markanvisning inom fastigheten Krokslätt 161:2 samt del av fastigheten Krokslätt 708:511.

Inför tilldelning av markanvisning har Exploateringsförvaltningen, i samband med ärendet, genomfört sedvanlig kontroll av föreslagen aktörs ekonomiska stabilitet och seriositet utan anmärkning.

Markanvisningen tilldelas med följande projektspecifika krav:

- Bostäder skall upplåtas med bostadsrätt
- Bostäder skall uppföras med höga krav på gestaltning
- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.
- Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att ett förvärv av Fastigheten är strategiskt motiverat med hänsyn till Fastighetens stadsutvecklingspotential och dess strategiska läge med både pågående och förväntade projekt som påverkar Fastigheten på olika sätt.

Givet Fastighetens stadsutvecklingspotential samt den pågående verksamhetens avkastning föreslår förvaltningen förvärv till en köpeskilling om 200 miljoner kronor. Merparten av värdet genereras av Fastighetens utvecklingspotential och kommunens stadsutvecklande förvaltningar bör därför gemensamt verka för att en stadsutveckling kan inledas vid en tidpunkt som inte väsentligt avviker från de förutsättningar som utgjort underlag för värdebedömning av Fastigheten, det vill säga att detaljplaneläggning påbörjas under 2020-talet.

En förutsättning för fastighetsägaren AB Tornstadens medverkan till försäljning av Fastigheten är att AB Tornstaden tilldelas en markanvisning för bostäder. Förvaltningen har bedömt att en markanvisning, som i detta fall innebär en direktanvisning, kan tillämpas eftersom kommunen samtidigt ges möjlighet att förvärva en strategisk fastighet. Detta följer som ovan nämnt Göteborgs Stads riktlinjer för markanvisningar. Av planerade stadsutvecklingsprojekt på kommunens mark har ett kommande projekt vid Stuxbergsgatan bedömts utgöra en lämplig del av föreslagen uppgörelse med AB Tornstaden.

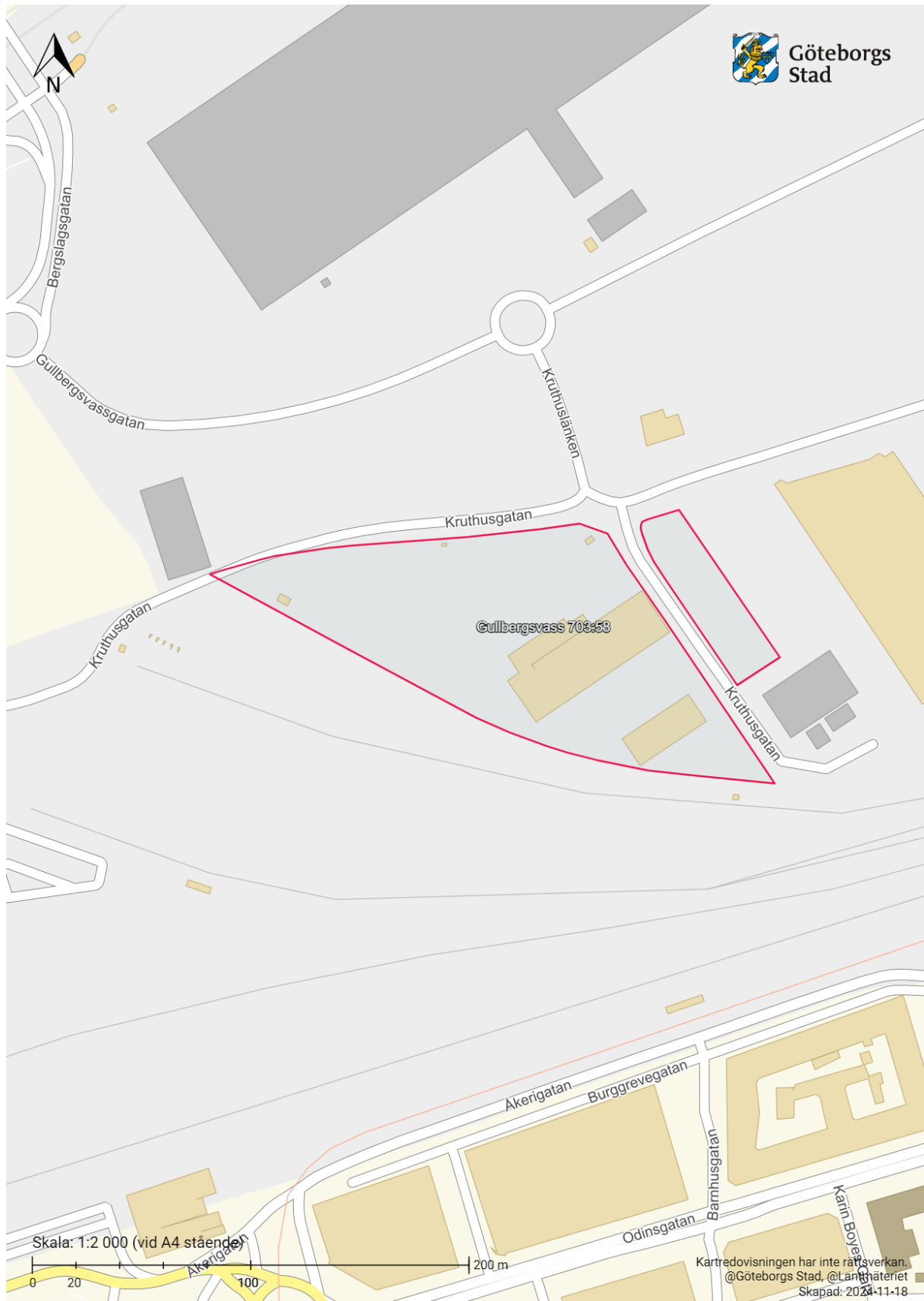
Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Bilaga 1 - Översiktskarta



Bilaga 2 – Detaljkarta fastighetsförvärv



Bilaga 3 – Detaljkarta markanvisning

