

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-11-17

Diarienummer 1193/22

Handläggare

Lena Risfelt

Telefon: 031-368 03 61

E-post: lena.risfelt@stadshuset.goteborg.se

Bemyndigande till fastighetsnämnden att genomföra förvärv av fastigheten Gårda 744:557

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Fastighetsnämndens begäran om bemyndigande att genomföra förvärv av fastigheten Gårda 744:557, godkänns.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden föreslår att fastigheten Gårda 744:557 förvärvas för att hantera omvandlingen från markreservation till markanvisning och säkra framdrift och genomförande i kommande detaljplan. Förslagen köpeskilling uppgår till 33 725 000 kr varför fastighetsnämnden¹ måste få kommunfullmäktiges bemyndigande för att genomföra förvärvet av fastigheten. Fastigheten ägs idag av Göteborgs Stads Parkerings AB som vid styrelsemötet 2022-11-16 beslutade om försäljning av fastigheten till fastighetsnämnden, under förutsättning att erforderliga beslut blir fattade av fastighetsnämnden och kommunfullmäktige.

Fastighetsnämnden bedömer att genom ett förvärv av fastigheten får kommunen den rådighet som krävs för att kunna tillgodose den utveckling som planeras i området.

Stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning utan föreslår att kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden bemyndigande att genomföra det föreslagna fastighetsförvärvet av Gårda 744:557.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvärv av fastigheten Gårda 744:557 innebär en utgift för kommunen om 33 725 000 kr. Fastighetsnämnden och Göteborgs Stads Parkerings AB har i förhandling om överlåtelse av fastigheten var för sig låtit värdera fastigheten. Parterna har därefter enats om en köpeskilling baserat på snittvärde då differensen understeg 15 procent. Beloppet är satt i enlighet med ”Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden”, KF 2018-06-07 § 15. Utgiften hanteras inom exploateringsprojektet och belastar inte fastighetsnämndens investeringsram.

¹ Exploateringsnämnden i ny organisation för stadsutveckling, 2023-01-02

Fastigheten kommer inbringa en försäljningsintäkt till fastighetsnämnden baserat på de byggrätter som framtida detaljplan kommer medge. Nämnden kommer att belastas med kostnader för bland annat rivning av befintlig parkeringsanläggning samt kostnader för utbyggnad av allmän plats vid antagen plan. Fastighetsnämndens bedömning är att intäkten vid försäljning överstiger kostnader inklusive utgift för förvärvet.

Förvärvet ska säkerställa den rådighet som behövs för att genomföra den planerade utvecklingen som omfattar området inom stadsdelen Gårda, med innehåll så som nya bostäder samt lokaler för verksamhet, handel och kontor.

Bedömning ur ekologisk- och social dimension

En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav som kommer ur Göteborgs Stads markanvisningspolicy. Markanvisningspolicyn är kopplad till att det finns krav på utveckling av ett område och hur detta ska bidra till bland annat: ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och sociala åtaganden samt mångfald i boendet.

Bilaga

Fastighetsnämndens handlingar 2022-10-24 § 210

Ärendet

Fastighetsnämnden föreslår att fastigheten Gårda 744:557 förvärvas för att hantera omvandlingen från markreservat till markanvisning och säkra framdrift och genomförande i kommande detaljplan. Föreslagen köpeskilling uppgår till 33 725 000 kr varför kommunfullmäktiges bemyndigande krävs för fastighetsnämndens genomförande av förvärvet.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden har i två olika ärenden markreserverat området vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda till tre aktörer. Beslut togs i fastighetsnämnden 2017-11-27 § 291 och § 292. Fastighetsnämnden beslutade 2019-06-14 § 168 att återta en av aktörernas markreservat då denna inte kunde uppfylla de ställda kraven. Kvarvarande aktörers markreservat har avsetts att omvandlas till markanvisningar för genomförande av kommande detaljplan.

Kommande detaljplan och syfte med förvärv

Detaljplanen för Lagerströmsplatsen, ”Detaljplan för bostäder, handel och kontor vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda i Göteborg”. Den preliminära bedömningen är att den aktuella markreservationen omfattar cirka 425 bostäder plus verksamhetslokaler. Totalt beräknas utbyggnad av området omfatta cirka 850 bostäder samt lokaler för handel och kontor. Byggnadsnämnden har lämnat positivt planbesked och arbetet med detaljplanen startades 2022 men är nu vilande i avvaktan på kommande markanvisning.



Bildtext: Fastighetsnämnden har markreserverat området vid Lagerströmsplatsen, inom stadsdelen Gårda, markreservat avses att omvandlas till markanvisningar.

Del av reservationsområdet tillika detaljplanområdet innefattar fastigheten Gårda 744:557 som idag ägs av Göteborgs Stads Parkerings AB. För att skapa förutsättningar för genomförande av detaljplanen föreslår fastighetsnämnden att fastigheten Gårda 744:557

förvärvas. Dels för att hantera omvandlingen från markreservation till markanvisning, dels för att säkerställa framdrift och genomförande av detaljplanen.

Ärendegång

I kommunfullmäktiges budget 2022 anges att ”Fastighetsnämnden bemyndigas att inom ramen för i budgeten upptagna belopp för fastighetsförvärv, dels ansöka om tillstånd till expropriation, dels förvärva fast egendom då utgiften för varje förvärv inte överstiger 30 miljoner kronor.” Då beloppet att förvärva fastigheten i Gårda överstiger angiven beloppsgräns behöver fastighetsnämnden inhämta bemyndigande från kommunfullmäktige för att kunna genomföra förvärvet.

Fastighetsnämnden gav sitt godkännande i sammanträdet 2022-10-24 att söka kommunfullmäktiges bemyndigande för förvärv av fastighet Gårda 744:557. För att få så skyndsamt hantering i ärendet som möjligt fattades beslut i fastighetsnämnden innan beslut om försäljning av aktuell fastighet tagits i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse. Detta innebar att beslutet villkorades mot att beslut om försäljning fattades av styrelsen. Beslut avseende försäljning har efter detta tagits i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse 2022-11-16. Styrelsen beslutade att ge VD i uppdrag att försälja Gårda 744:557 till Göteborgs Stad genom fastighetsnämnden till en överlåtelsesumma om 33 725 000 kr under förutsättning att erforderliga beslut fattas av fastighetsnämnden och kommunfullmäktige.

Fastighetsnämndens bedömning

Fastighetsnämnden anser att föreslaget förvärv av fastigheten Gårda 744:557 är väsentligt för att hantera omvandlingen från markreservation till markanvisning, samt att säkerställa framdrift och genomförande av kommande detaljplan ”Detaljplan för bostäder, handel och kontor vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda i Göteborg”, och slutligen för att säkerställa genomförandet av markanvisningarna.

Genom ett förvärv av fastigheten får kommunen den rådighet som krävs för att senare kunna tillgodose den utveckling som planeras i området.

Stadsledningskontorets bedömning

Fastighetsnämnden bedömer att det föreslagna fastighetsförvärvet är strategiskt motiverat. Ett förvärv medför att kommunen kan genomföra avsedd markanvisning. Det säkerställer detaljplanens framdrift och genomförande. Detaljplanen omfattar ett större antal bostäder och möjliggör för verksamhet-, handel- och kontorsyta i ett område som är under utveckling.

Stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning utan föreslår att fastighetsnämnden bemyndigas att genomföra det föreslagna fastighetsförvärvet av Gårda 744:557. Förvärvets har möjliggjorts efter att det tagits beslut om försäljning av fastigheten i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Förvärv av fastigheten Gårda 744:557

§ 210, 4610/22

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Förutsatt beslut om försäljning av fastigheten Gårda 744:557 av Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse begär fastighetsnämnden kommunfullmäktiges bemyndigande att genomföra förvärv till en köpeskilling av 33 725 000 kronor.
2. Fastighetsnämnden godkänner för egen del förvärvet samt uppdrar, under förutsättning av att punkt 1 godkänns och att kommunfullmäktiges bemyndigande erhålls, åt kontoret att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar för förvärv av nämnda fastighet.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-10-24

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Dag för justering

2022-10-28



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-10-24

Diarienummer 4610/22

Handläggare

Richard Nayar

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

E-post: richard.nayar@fastighet.goteborg.se

Förvärv av fastigheten Gårda 744:557

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Förutsatt beslut om försäljning av fastigheten Gårda 744:557 av Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse begär Fastighetsnämnden kommunfullmäktiges bemyndigande att genomföra förvärv till en köpeskilling av 33 725 000 kr.
2. Fastighetsnämnden godkänner för egen del förvärvet samt uppdrar, under förutsättning av att punkt 1 godkänns och att kommunfullmäktiges bemyndigande erhålls, åt kontoret att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar för förvärv av nämnda fastighet

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har i två olika ärenden markreserverat området vid Lagerströmplatsen till 3 st aktörer Dnr: 6958/17 och Dnr 3231/14, dessa markreservationer avses omvandlas till markanvisningar. Del av reservationsområdet, tillika planerat detaljplanområdet, innefattar fastigheten Gårda 744:557 som idag ägs av Göteborgs Stads Parkerings AB. För att skapa förutsättningar för genomförande av detaljplanen och markanvisningar, samt ge kommunen den rådighet som krävs för att kunna tillgodose den utveckling som planeras i området, föreslår fastighetskontoret att fastigheten Gårda 744:557 förvärvas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheten innebär en utgift för kommunen om 33 725 000 kr. Utgiften hanteras inom exploateringsprojektet och belastar inte fastighetsnämndens investeringsram.

Fastigheten kommer inbringa en försäljningsintäkt till fastighetsnämnden baserat på de byggrätter som framtida detaljplan kommer medge.

Fastighetsnämnden kommer att belastas med kostnader för bland annat rivning av befintlig parkeringsanläggning samt kostnader för utbyggnad av allmän plats vid antagen plan.

Bedömningen är att intäkten vid försäljning överstiger kostnader inklusive utgift för förvärvet.

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 och detaljkarta
2. Markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg
3. Markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda
4. Förändring av tidigare beslutad markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda
5. Protokollsutdrag 2017-11-27 § 292
6. Protokollsutdrag 2019-06-14 § 168
7. Protokollsutdrag 2017-11-27 § 291

Ärendet

Fastighetskontoret föreslår att fastigheten Gårda 744:557 förvärvas. Föreslagen köpeskilling uppgår till 33 725 000 kr varför fastighetsnämndens godkännande och kommunfullmäktiges bemyndigande krävs för genomförande av förvärvet.

Beslutet avseende försäljning i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse förväntas 2022-10-25.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden har i två olika ärenden markreserverat området vid Lagerströmplatsen till 3 st aktörer Dnr: 6958/17 och Dnr 3231/14, dessa markreservationer avses omvandlas till markanvisningar. Detaljplanen för Lagerströmsplatsen, ”Detaljplan för bostäder, handel och kontor vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda i Göteborg”, dnr: 14/0694, startades 2022 men är vilande i avvaktan på dessa markanvisningar. Del av reservationsområdet tillika detaljplanområdet innefattar fastigheten Gårda 744:557 som idag ägs av Göteborgs Stads Parkerings AB. För att skapa förutsättningar för genomförande av detaljplanen föreslår fastighetskontoret att fastigheten Gårda 744:557 förvärvas.

Fastigheten är belägen utmed Västkustbanan. Inom fastigheten finns idag en markparkering och ett parkeringshus i två plan vilken kommer rivas och ersättas med bebyggelse. Göteborgs Stads Parkerings AB kan komma bli en part i framtida utbyggnad, vilket kommer utredas i kommande detaljplanarbete.

Mot bakgrund av ovanstående har fastighetskontoret och Göteborgs Stads Parkerings AB inlett förhandling om överlåtelse av fastigheten Gårda 744:557. Parterna har var för sig låtit värdera fastigheten. Parterna har därefter enats om en köpeskilling baserat på snittvärde då differensen understeg 15 %. Detta i enlighet med ”Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden” vilken beslutats av Kommunfullmäktige, handling 2018 nr 118.

Fastighetsdata och villkor

Fastighet:	Gårda 744:557
Lagfaren ägare:	Göteborgs stads parkeringsaktiebolag
Areal:	6117,1 kvadratmeter
Stadsplan:	1480K-II-3091
Köpeskilling:	33 725 000 kr
Tillträdesdag:	Två år från tecknandet av överlåtelseavtal

För att få så skyndsam hantering i ärendet som möjligt sker beslut i Fastighetsnämnden innan beslut i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse vilket innebär att beslutet villkoras.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret anser att föreslaget förvärv av fastigheten Gårda 744:557 är väsentligt för att hantera omvandlingen från markreservation till markanvisning, samt att säkerställa framdrift och genomförande av kommande detaljplan ”Detaljplan för bostäder, handel

och kontor vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda i Göteborg”, och slutligen för att säkerställa genomförandet markanvisningarna.

Genom ett förvärv av fastigheten får kommunen den rådighet som krävs för att senare kunna tillgodose den utveckling som planeras i området.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef