



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-22

Diarienummer EXF-2023-00687

Handläggare

Fredrik Henriksson

Telefon: 031-369 12 37

E-post: fredrik.henriksson@exploatering.goteborg.se

Överlåtelse av mark till Göteborg Energi AB vid Rya Verken som berör det kommunalt ägda fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att överlåta totalt ca 23 000 kvadratmeter av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 till Göteborg Energi AB för ett totalt pris på ca 20 miljoner kr.
2. Förutsatt exploateringsnämndens godkännande av p. 1 uppdrar nämnden åt förvaltningen att upprätta och underteckna erforderliga avtal för fastighetsregleringen/överlåtelsen.

Sammanfattning

Ärendet gäller överlåtelse av mark till Göteborg Energi AB ("bolaget") som en direkt följd av beslutet exploateringsnämnden fattade i ärende EXF-2023-00089 p. 4 om att avyttra de delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 där bolaget har sina befintliga anläggningar och arrenden.

Ärendet är en nödvändig följd av pågående planarbete och tillhörande markanvisning för utbyggnad av nytt kraftvärmeverk vid Rödjan.

Syftet med överlåtelsen är att tillgodose bolagets markbehov samt att skapa förutsättningar för deras fortsatta investeringar i området. Detta syfte bedöms uppnås genom att de tillåts friköpa arrenderade ytor med befintliga anläggningar.

Överlåtelse omfattar en total yta om cirka 23 000 kvadratmeter inom delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 (rödmarkerade områden i bilaga 2 - detaljkarta) som inte omfattas av pågående planarbete och markanvisning.

I enlighet med "Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden (2018-06-07 § 15)" har förvaltningen och bolaget tagit fram varsin värdering av de områden som avses att överlåtas och priset vid överlåtelsen föreslås bli snittvärdet av de två separat genomförda värderingarna.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Avsikten med denna överlåtelse är att bolaget ska förvärva de delar av fastigheterna som omfattas av befintliga arrenden. En sådan försäljning innebär intäkter till kommunen.

En effekt av att överlåtelsen genomförs är att befintliga arrendavtal sägs upp och upphör att gälla, arrenden som idag genererar intäkter till kommunen på ca 1,5 miljoner kronor per år.

Överlåtelsen innebär alltså att kommunens erhåller fullt värde för de markområden som överläts samt att de årliga arrendeintäkterna minskar. Samtidigt minskar bolagets årliga kostnader då arrendeavgifter inte längre behöver betalas för de aktuella ytorna.

Ur ett hela staden perspektiv väntas överlåtelsen 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 överlåtelse är en del av de förutsättningar som krävs 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
2. Detaljkarta

Ärendet

Ärendet gäller överlåtelse av mark till Göteborg Energi AB ("bolaget") som en direkt följd av beslutet exploateringsnämnden fattade i ärende EXF-2023-00089 p. 4 om att avyttra de delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 där bolaget har sina befintliga anläggningar och arrenden.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Parallellt med ärendet pågår markanvisning i ärende EXF-2023-00089 för att tillgodose bolagets markbehov för bland annat att uppföra två bränslesilos till det planerade kraftvärmeverket. Områden som markanvisats avser nästan uteslutande områden som redan arrenderats av bolaget för deras befintliga anläggningar.

Lantmäterimyndigheten angav i sitt yttrande till detaljplanen att befintlig byggnad på ett i nordlig riktning angränsade område till planområdet kan komma att bli planstridig i samband med att planen vinner laga kraft (att det inte går att få bygglov för att ändra användningen av byggnaden, framtida utbyggnad, etc.).

Anledningen till att byggnaden kan komma att tolkas som planstridig är bestämmelser rörande stadsplanen 1480K-II-3618, och då framför allt §39 byggnadsstadgan.

Byggnadsstadgan §39 tydliggör att gräns - tomtgräns eller fastighetsgräns - inte får placeras närmare byggnaden än halva tillåtna byggnadshöjden, vilket motsvarar 21,5 meter i detta fall. Detta är en brist som inte kan lösas inom markanvisade områden utan kräver i stället att ytterligare område överläts.

Bolaget har investerat stora summor i anläggningarna på de arrenderade ytorna, och har för avsikt att fortsatt investera i anläggningarna och långsiktigt förvalta dessa. Bolaget önskar nu förvärva dessa ytor med äganderätt. Eftersom den pågående detaljplanen inte omfattar ytorna i fråga kan exploateringsförvaltningen heller inte markanvisa ytorna.

Genom att överlåta även övriga ytor som bolaget arrenderar i området uppnås två fördelar:

- 1) Problemet med att byggnaden på angränsade område blir planstridig elimineras
- 2) Bolaget framtida investeringar i området sker på deras egna fastigheter

Båda dessa bedöms viktiga för en långsiktig trygghet i bolagets verksamhet, anläggningar och investeringar.

Exploateringsförvaltningen förslår därmed att bolaget tillåts förvärva dessa ytor såsom en vanlig fastighetsöverlåtelse genom direktanvisning (rödmarkerade områden i bilaga 2 - detaljkarta).

Överlåtelsen omfattar

Överlåtelsen till bolaget avser delar av Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 utmed Fågelrovägen och delvis utmed Nabbevägen som de idag arrenderar för befintliga anläggningar – totalt ca 23 000 kvadratmeter.

Prissättning på marken

Riktlinjen *"Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden (2018-06-07 § 15)"* avser att skapa förutsättningar för en snabbare och smidigare process vid överlåtelser av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden (idag exploateringsnämnden). Riktlinjen tydliggör att värdering ska ske av två av varandra oberoende värderingsinstitut och att snittvärde ska tillämpas om värderingarna skiljer sig med 15% eller mindre.

Förvaltningen och bolaget har utifrån stadens riktlinjer tagit fram varsin värdering av de ytor som avses att överlåtas och är överens om priset för överlåtelsen. Därmed föreslås att i enlighet med *"Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden (2018-06-07 § 15)"* att priset vid överlåtelsen bli snittvärdet av de två separata värderingarna utifrån den areal som kommer att fastställas i kommande lantmäteriförrättning.

Förvaltningens bedömning

Överlåtelsen bedöms vara en förutsättning för att Göteborg Energi AB fullständigt ska kunna genomföra sitt projekt om att uppföra nytt kraftvärmeverk vid Rödjan.

Exploateringsförvaltningen förslår att överlåtelse för de aktuella områdena sker till Göteborg Energi AB genom en överenskommelse om fastighetsreglering som ett friköp av arrenderat område.

Kristina Lindfors

Förvaltningsdirektör

Marie Persson

Avdelningschef

BILAGA 1 - Översiktskarta

Ärende: EXF-2023-00687



Göteborgs
Stad

Göteborgs central

Överlåtelsen avser ytor
inom markerat område



Älvsborgsbron

Skala: 1:25 000 (vid A4 liggande)
1 000 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

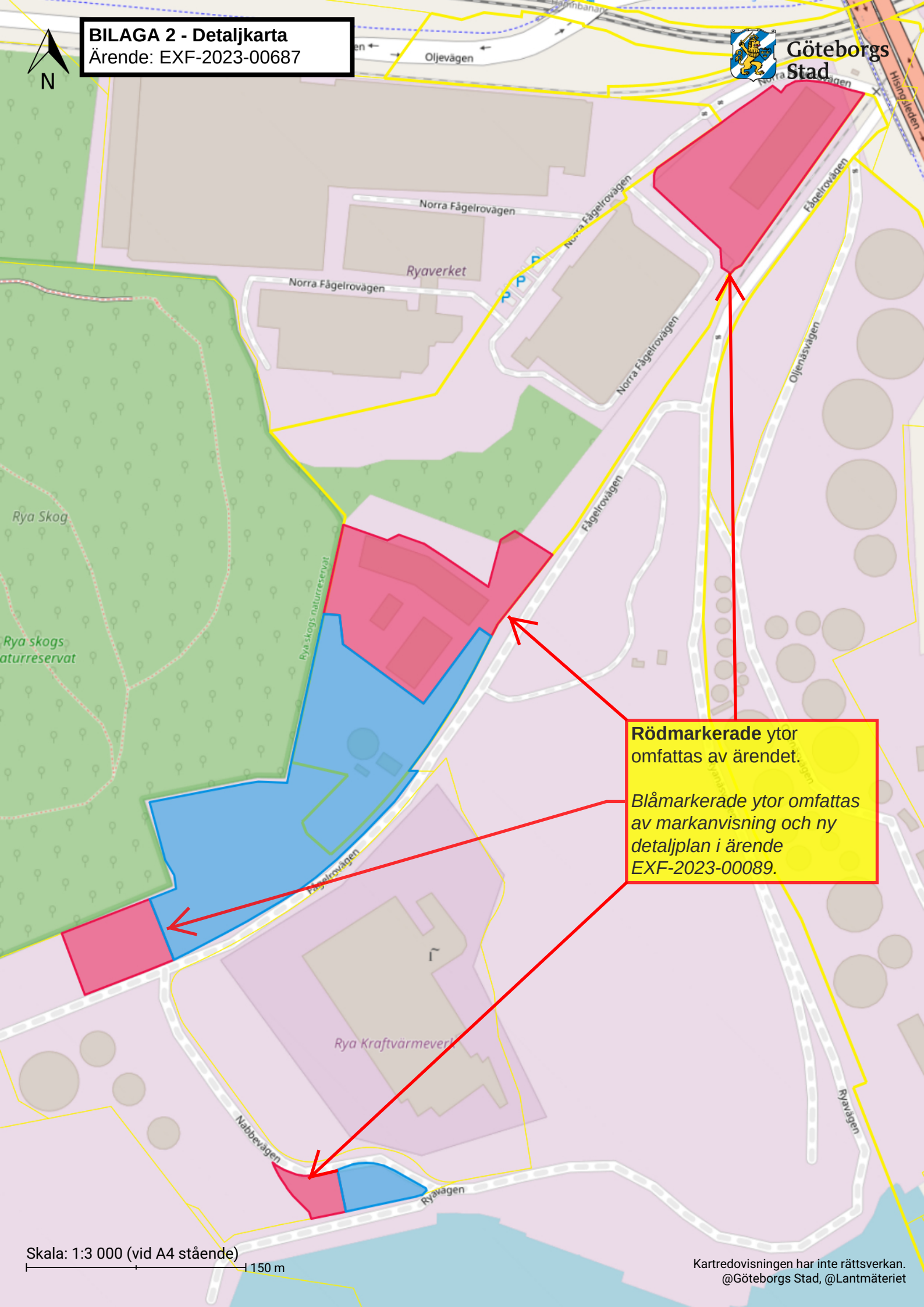


BILAGA 2 - Detaljkarta

Ärende: EXF-2023-00687



Göteborgs
Stad



Rödmarkerade ytor
omfattas av ärendet.

*Blåmarkerade ytor omfattas
av markanvisning och ny
detaljplan i ärende
EXF-2023-00089.*

Skala: 1:3 000 (vid A4 stående)

150 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet