

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-27

Diarienummer EXF-2023-00090

Handläggare

Arian Limani

Telefon: 031-368 13 24

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

Markanvisning för utökning av avfallskraftvärmeverk inom del av fastigheten Sävenäs 747:134, inom stadsdelen Sävenäs

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Renova AB får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för utökning av avfallskraftvärmeverk inom del av fastigheten Sävenäs 747:134.
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.

Sammanfattning

Den aktuella markanvisningen omfattar cirka 6 800 kvadratmeter av den kommunägda fastigheten Sävenäs 747:134. Platsen som markanvisas ligger i anslutning till Von Utfallsgatan i stadsdelen Sävenäs. Syftet med markanvisningen är att tillgodose Renovas markbehov för logistiktor kopplat till deras befintliga och tillkommande anläggningar inom deras egen angränsande fastighet. För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas. För området finns ett pågående detaljplanearbete som ska möjliggöra en utbyggnad och effektivisering av befintlig verksamhet.

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. Någon markmiljöundersökning är ännu inte utförd. Skulle markföroreningar påvisas i ett senare skede kan detta eventuellt medföra kostnader för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

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 Renova AB ("bolaget"). Exploateringsförvaltningen föreslår i ärendet att exploateringsnämnden fastställer krav och villkor för markanvisningen i enlighet med de förutsättningar som framgår i detta tjänsteutlåtande. Förvaltningen föreslår även att nämnden tilldelar bolaget en avgiftsfri markanvisning under 3 år samt att förvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Renova AB fick 2019 positivt planbesked i byggnadsnämnden för det aktuella projektet. Syftet med detaljplanen är att medge utbyggnad av befintlig verksamhet för att bland annat kunna tillmötesgå dagens och framtida miljökrav på materialåtervinning. För att möjliggöra en utbyggnad av bolagets verksamhet krävs tillgång till vissa logistiktor för bland annat in- och utfart till bolagets fastighet. Dessa logistiktor är i bolagets ansökan om planbesked utpekade på del av kommunens fastighet Sävenäs 747:134, mark som bolaget i dagsläget arrenderar av kommunen.

Syftet med denna markanvisning är således att tillgodose bolagets markbehov för logistiktor kopplat till deras befintliga och tillkommande anläggningar.

Markanvisningens omfattning

Den aktuella markanvisningen omfattar cirka 6 800 kvadratmeter av den kommunägda fastigheten Sävenäs 747:134 (rödmarkerat område i kartbilaga). Platsen som markanvisas ligger i anslutning till Von Utfallsgatan i stadsdelen Sävenäs. Det aktuella området för markanvisningen arrenderas i dagsläget av bolaget.

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen föreslås att direktanvisning tillämpas, det vill säga utan jämförelseförfarande.

Villkor för markanvisningen

Följande villkor baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundförutsättningar 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 acceptera att markanvisningen omfattas av den prisjusteringsmodell som gäller vid försäljning av kommunal mark i samband med markanvisning, beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29.
- 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 1250 kr/kvm TA.

I samband med överlåtelse av marken kommer priset justeras i enlighet med nedan redovisad prisjusteringsmodell (beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29).

$$\text{MPT} = \text{MPA} * (\text{IT}/\text{IA})$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm TA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm TA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

Index vid avtalstecknande (parameter IA) fastställs i efterhand genom linjär interpolering av de två indexpunkter (Gothenburg – Industrial, mätmetod Capital Growth, urval All Assets (utgivet av MSCI)) som är närmast före och närmast efter tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2022 av 2021 års index adderat med differensen mellan 2022 och 2021 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

Index på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att utgå från senaste indexpunkten (serie, mätmetod och urval enligt ovan) och sedan addera Konsumentprisindex (KPI) (som avser den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen) för resterande period. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i oktober 2022 av 2021 års index (MSCI) adderat med differensen mellan KPI i augusti 2022 och december 2021.

Om markpriset inte kan justeras i enlighet med modellen som redogörs för ovan förbehåller sig kommunen rätten att i stället använda Konsumentprisindex (KPI) för justering av markpriset. Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs då genom att beräkna medelvärdet av de index tal som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell månad. Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de index tal som avser månaderna juni, juli och augusti.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Renova 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 utöka sin befintliga verksamhet. 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
Exploateringsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta

