



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-27

Ärendenummer EXF-2025-00733

EXN 2025-09-22

Handläggare

Eric Hall och Lovisa Sjöberg

Telefon: 031-368 11 47 och 031-368 11 80

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

lovisa.sjoberg@exploatering.goteborg.se

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Sannegården 734:130 från Norra Älvstranden Utveckling AB samt överföring av bokfört värde av befintlig bebyggelse till stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Sannegården 734:130 från Norra Älvstranden Utveckling AB till en köpeskilling om 54,5 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med förbehåll om kommunfullmäktiges bemyndigande.
3. Exploateringsnämnden överför bokfört värde av befintlig bebyggelse inom Sannegården 734:130 på tillträdesdagen till stadsfastighetsnämnden, förutsatt erhållet bemyndigande enligt beslutspunkt 1 samt godkännande av beslutspunkt 2

Sammanfattning

Fastigheten Sannegården 734:130, som ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB, ett dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, är belägen i västra Sannegården mellan Sannegårdsgatan och Hamnbanan. Fastigheten är ej detaljplanelagd men är i översiktsplanen utpekad som del av den utvidgade innerstaden och rekommenderad planeringsförutsättning är blandad stadsbebyggelse. Idag är fastigheten bebyggd med en industribyggnad.

Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Sannegården 734:130 till en köpeskilling om 54,5 miljoner kronor. Föreslagen köpeskilling bedöms marknadsmässig. Marknadsvärdebedömningar har, utifrån gemensamt framtagna värderingsförutsättningar, baserats på pågående markanvändning som verksamhetsmark, då stadsutveckling inte bedöms vara nära förestående.

Sammantaget bedöms föreslaget förvärv vara strategiskt motiverat. Detta med hänsyn till översiktsplanens intentioner samt att en stadsutveckling ligger på längre sikt. Förvärvet

bedöms även underlätta kommande projekt med koppling till citybuss och spårväg med mera.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslaget förvärv av fastigheten Sannegården 734:130 innebär en utgift för kommunen om 54,5 miljoner kronor och belastar exploateringsnämndens investeringsram för fastighetsförvärv.

Exploateringsnämnden

Då fastigheten är bebyggd ska den del av värdet som avser byggnadsvärde överföras till stadsfastighetsnämnden. Cirka 30 % av fastighetens värde bedöms utgöra byggnadsvärde, vilket innebär att 16 350 000 kr ska överföras till stadsfastighetsnämnden.

38 150 000 kr återstår i markvärde, för vilket exploateringsnämnden belastas med en årlig internräntekostnad som uppgår till 858 375 kr med nuvarande internräntenivå om 2,25 %. Den del av fastigheten som är bebyggd ska, i enlighet med gällande rutin upplåtas med kommuninternt markupplåtelseavtal till stadsfastighetsnämnden. Avgiften för upplåtelsen motsvarar exploateringsnämndens internräntekostnad för aktuell del av fastigheten. Cirka 3 000 kvadratmeter av fastigheten är bebyggd, eller ingår i gällande upplåtelseavtal för lokaler, vilket innebär att markupplåtelseavtalet genererar en årlig intäkt för exploateringsnämnden om cirka 128 000 kronor. Inom fastigheten finns anlagda parkeringsplatser. Dessa förvaltas idag av Göteborgs Parkeringsbolag. Efter genomfört förvärv kommer dessa parkeringar att upplåtas genom arrende till Göteborgs Parkeringsbolag samt Älvstranden Utveckling AB och bedöms generera en årlig intäkt om cirka 100 000 kronor.

Sammantaget genererar föreslaget förvärv ett underskott för exploateringsnämndens driftbudget. Förvaltningen kan dock konstatera att stora delar, cirka 10 000 kvadratmeter, av fastigheten fram till nyligen disponerats av Trafikverket för arbetsområde i samband med ombyggnad av Hamnbanan. Dessa delar är numera vakanta och kan således upplåtas till annan efter genomfört förvärv i avvaktan på kommande stadsutveckling. Förvaltningen ser därmed en möjlighet att genom nya arrendaupplåtelser nå en intäktsnivå som helt eller till stor del täcker nämndens driftunderskott.

Stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsnämnden ska, som ovan nämnt, bära den del av värdet som avser byggnadsvärde. Stadsfastighetsnämnden belastas därmed av internräntekostnader motsvarande 371 250 kronor per år med nuvarande internräntenivå. I tillägg ska dessa värden skrivas av årligen enligt stadsfastighetsnämndens komponentavskrivningsdirektiv. Hur stor den årliga avskrivningskostnaden blir är upp till stadsfastighetsförvaltningen att bedöma. Stadsfastighetsnämnden kommer även att belastas av ovan omnämnt kommuninternt markupplåtelseavtal samt kostnader för drift och underhåll. Stadsfastighetsnämnden kommer att uppbära merparten av de intäkter som löper på fastigheten vid övertagandet. Intäkter för gällande lokalhyresavtal uppgår till cirka 1 100 000 kronor per år, vilket före avskrivningskostnader och kostnader för drift och underhåll genererar ett överskott om cirka 600 000 kr. Med hänsyn till den bedömt korta tid som återstår till dess att befintlig byggnad behöver rivas på grund av pågående projekt för buss/spårväg längs Sannegårdsgatan har exploateringsförvaltningen svårt att bedöma hur stora kostnader för drift och underhåll som är nödvändiga. Exploateringsförvaltningen kan dock konstatera att drift- och underhållskostnader bör minimeras.

Älvstranden Utveckling AB

Föreslaget förvärv innebär en intäkt för Norra Älvstranden Utveckling AB, ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, som väntas ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget förvärv av Sannegården 734:130 innebär ingen direkt förändring på platsen och bedöms därför inte innebära någon påverkan ur ekologisk dimension. Båda förvärven bedöms dock på längre sikt ge positiv påverkan då kommunens rådighet ger förutsättningar att säkerställa ekologiska frågor i en framtida stadsutvecklingsprocess.

Bedömning ur social dimension

Föreslaget förvärv av Sannegården 734:130 bedöms på kort sikt inte innebära någon påverkan ur social dimension. Pågående verksamheter väntas fortgå till dess att respektive område blir föremål för stadsutveckling. Sannegården 734:130 är delvis vakant vilket innebär att kommunen genom arrendeupplåtelser kan bidra till nya tillfälliga verksamhetsetableringar, i avvaktan på stadsutveckling.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Exploateringsnämnden föreslås hemställa om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Sannegården 734:130 till en köpeskilling om 54,5 miljoner kronor. Exploateringsnämnden föreslås för egen del godkänna förvärv av Sannegården 734:130 samt fatta beslut om överföring av bokfört värde av befintlig bebyggelse inom Sannegården 734:130 till stadsfastighetsnämnden på tillträdesdagen.

Älvstranden Utveckling AB:s styrelse har fattat beslut om försäljning av Sannegården 734:130 2025-06-16. Stadsfastighetsnämnden behöver fatta beslut om mottagande av bokfört värde av befintlig bebyggelse inom Sannegården 734:130 innan tillträde sker.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Sannegården 734:130 med en areal om cirka 19 415 kvadratmeter, nedan kallad Fastigheten, ligger i västra Sannegården mellan Sannegårdsgatan och Hamnbanan. Fastigheten är ej detaljplanerad och är bebyggd med en industribyggnad. Övriga markytor inom Fastigheten har på senare år använts av Trafikverket, som arbetsområde, i samband med arbete med Hamnbanan på delsträckan Eriksberg till Pölsebo, som nu är utbyggd med dubbelspår. Delar av Fastigheten används även för parkering.

Fastigheten är i Översiktsplan utpekad del av den utvidgade innerstaden och rekommenderad planeringsförsättning är blandad stadsbebyggelse. Förvaltningen bedömer att Fastigheten bör avvakta stadsutveckling till dess att Hamnbanans trafikering kan anordnas på annan plats alternativt att delsträckan som passerar Fastigheten förläggs i tunnel. Planeringsdokumentet "Göteborgs utvidgade innerstad" visar på möjlig kvartersbebyggelse inom Fastigheten. Sådan kvartersbebyggelse kräver ovan omnämnd hantering av Hamnbanan. Önskas snar exploatering inom Fastigheten, före Hamnbanans hantering, krävs sannolikt omfattande barriärbebyggelse för att möjliggöra bostäder och annan bebyggelse med stadigvarande vistelse. En kvartersstruktur bedöms i det fallet svår att uppnå.

I avvaktan på stadsutveckling bedömer förvaltningen att Fastigheten kan upplåtas med arrende för näringslivets tillfälliga behov, alternativt fortsatt användning för upplag/uppställning och arbetsområde för närliggande exploatering.

Fastigheten ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB som är ett dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB. Exploateringsförvaltningen har under flertalet år diskuterat förvärv av mindre del av Fastigheten till följd av kommunens projekt "Citybuss Norra Älvstranden". Projektet identifierade behov av inlösen av mindre del av Fastigheten till följd av planerad åtgärd för att rätta ut Sannegårdsgatan. Förvärvsdiskussionen konstaterade att rivning av hela eller delar av befintlig industribyggnad är nödvändig till följd av projektet. Parallellt med förvärvsdiskussionen fattade kommunfullmäktige under 2023 beslut om nytt uppdrag och ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB, se Kommunfullmäktige Handling 2023 nr 27. Beslutet innebär bland annat att stadsutvecklingsansvaret för de områden som ska utvecklas på längre sikt ska övergå till stadens nämndorganisation. Härav meddelade förvaltningen intresse om förvärv av hela Fastigheten, vilket accepterades av Älvstranden Utveckling AB.

Parterna har härefter, i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer om överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och kommunen, enats om värderingsförsättningar samt tagit fram varsin värdering. Med anledning av

ovanstående bedömning, att en stadsutveckling inte bedöms nära förestående, har parterna enats om att värdebedömningar ska utgå från pågående markanvändning inom Fastigheten, som är att jämställa med verksamhets- och industrimark.

Värdet är i upprättade utlåtanden bedömt till 55 respektive 58 miljoner kronor. Parterna har i enlighet med ovan nämnda riktlinjer enats om ett genomsnittsvärde av upprättade bedömningar eftersom dessa inte avviker mer än 15 %. Parallellt har parterna utrett och kostnadsbedömt den sanering som är nödvändig för att kunna bedriva den verksamhet som utgjort förutsättning för överenskommen värdenivå. Delar av Fastigheten är belastad med markföreningar som överstiger naturvårdsverkets gränsvärde för mindre känslig markanvändning, vilket är det gränsvärde som inte får överskridas inom verksamhetsmark. Saneringskostnaden är bedömd till cirka 2 miljoner kronor. Parterna har därmed enats om en köpeskilling om 54,5 miljoner kronor.

Mot bakgrund av översiktsplanens intentioner samt att en stadsutveckling ligger på längre sikt, bedöms föreslaget förvärv vara strategiskt motiverat. Förvärvet bedöms även underlätta kommande projekt för citybuss/spårväg med flera.

Befintlig industribyggnad kommer i och med föreslaget förvärv att överföras till stadsfastighetsnämnden för sedvanlig byggnadsförvaltning. Ovan omnämnt projekt för ”Citybuss norra Älvstranden” ska enligt nu gällande tidplan starta år 2030 med målsättning om färdigställd anläggning under 2032/2033. Projektet har meddelat att man ser att hela byggnaden bör rivas inför projektets genomförande. Detta främst på grund av att en rivning av del av byggnaden kräver omfattande investeringar i byggnaden, med bland annat flytt av ställverk och nyanläggning av köks-, omklädnings- och personalutrymmen.

Det närliggande projektet Lindholmsförbindelsen har också ett påtalat behov av vändslinga för spårväg i närområdet, där Fastigheten är en av utpekade möjliga placeringar för sådan anläggning. En vändslinga skulle också medföra att byggnaden behöver rivas. Sammantaget bedöms det därmed motiverat att stadsfastighetsnämnden får förvalta befintlig byggnad med beaktande av den relativt korta tid som återstår till genomförande av beskrivna projekt. Byggnadsförvaltning med minimalt underhåll och utan investeringar bör därmed utgöra förutsättning i kommande byggnadsförvaltning.

Inom befintlig industribyggnad finns två hyresgäster. En av hyresgästernas lokalhyresavtal är förenat med indirekt besittningsskydd vilket ger hyresgästen rätt till ersättning vid uppsägning. Ersättning kan antingen vara ekonomisk eller bestå av erbjudande om hyra av motsvarande lokal. Kostnader för rivning och hantering av eventuella skadestånd till hyresgäster förutsätts belasta projektet ”Citybuss Norra Älvstranden”.

Förvaltningens bedömning

Älvstranden Utveckling AB har under flertalet år varit den kommunala aktör som ansvarat för att utveckla och förverkliga kommunens vision om Älvstaden. 2023-02-23, se KF Handling 2023 nr 27, fattade kommunfullmäktige beslut om ett förändrat uppdrag och nytt ägardirektiv för bolaget. Bland annat medför beslutet att bolaget inte långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter samt att det markutvecklande uppdraget ska överföras till Stadens nämndorganisation avseende fastigheter som ska utvecklas på längre sikt. Ovanstående beslut bedöms därmed utgöra motiv till föreslaget förvärv.

Förvaltningen bedömer också att föreslaget förvärv av Sannegården 734:130 är strategiskt motiverat av andra skäl. Projekt Citybuss norra Älvstranden bedöms ta delar av fastigheten i anspråk för att möjliggöra utbyggnad. Även översiktsplanens utpekade intention, att området bör bebyggas med blandstadsbebyggelse, bedöms utgöra motiv till föreslaget förvärv då förvaltningen bedömer att sådan utbyggnad kan förverkligas först på längre sikt.

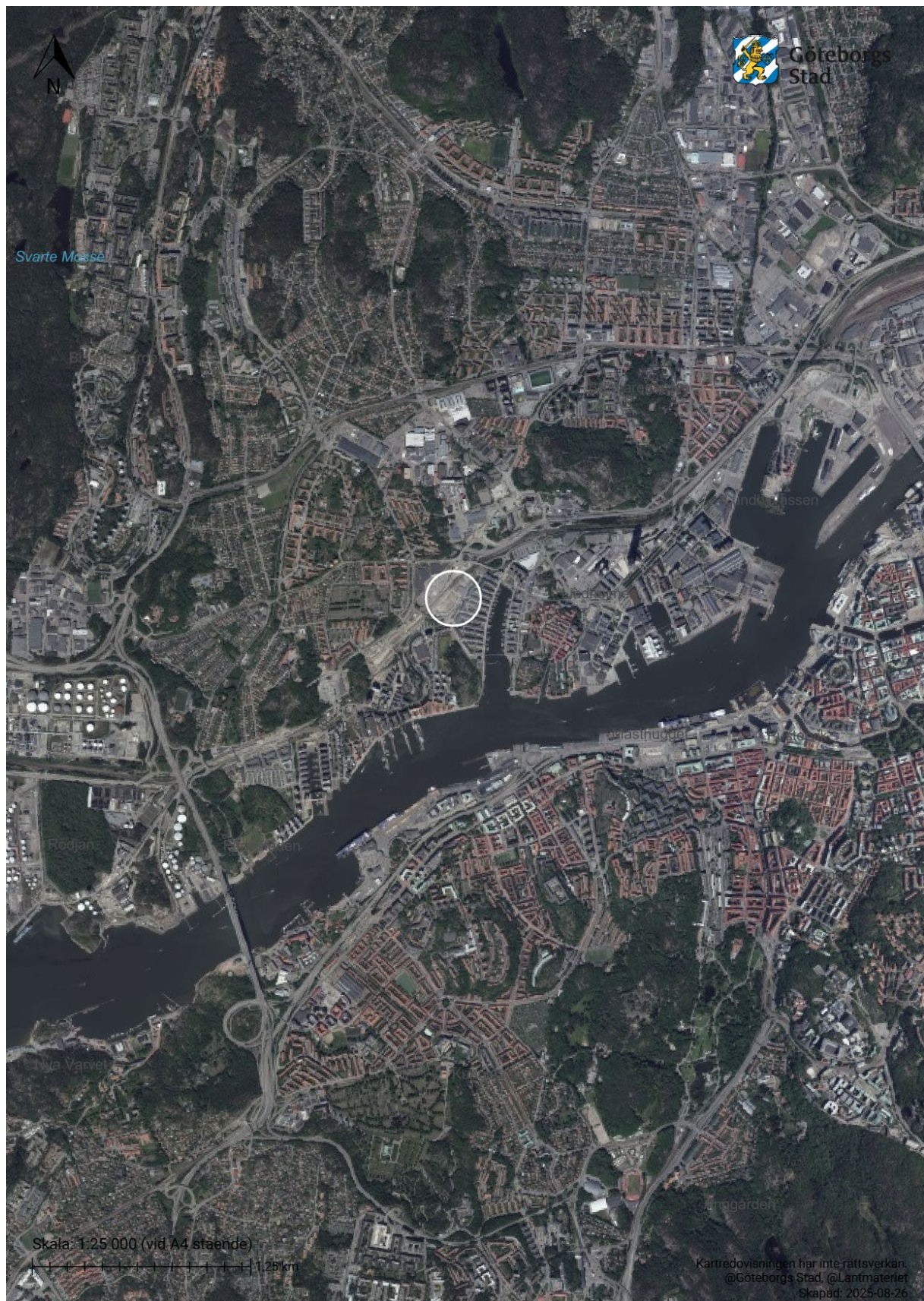
Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef Mark och boende

Bilaga 1 - Översiktskarta



Bilaga 2 - Detaljkarta

