

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-12-04

Ärendenummer EXF-2023-03214

Handläggare

Henrik Rosengren

Telefon: 031-368 12 61

E-post: henrik.rosengren@exploatering.goteborg.se

Förvärv och försäljning av verksamhetsmark Bergsjön 49:3

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att förvärva tillbaka verksamhetsmarken Göteborg Bergsjön 49:3 för en köpeskilling om 3 891 000 kronor.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för förvärvet erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheten ovan.
3. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att sälja verksamhetsmarken Göteborg Bergsjön 49:3 på den öppna marknaden via fastighetsmäklare.
4. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningen erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheten ovan.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden tog beslut 2021-06-14 (dnr 2604/21) att sälja fastigheten Bergsjön 49:3 för industriändamål på den öppna marknaden via fastighetsmäklare. Fastigheten såldes 2021-11-26 med bebyggelseplikt för förvärvaren. Detta för att det ligger i stadens intresse att fastigheten bebyggs enligt gällande detaljplan och att det sker i närtid.

Förvärvaren har meddelat att de inte kan komma fram till någon lösning med industritomten på grund av det ekonomiska läget som gör att deras potentiella hyresgäster är oroad för kostnadsökningar, den vikande konjunkturen och konsumenternas vikande köpkraft. Köparen har på grund av svårigheterna att utveckla industrifastigheten ställt en förfrågan till förvaltningen om staden har intresse att förvärva tillbaka industrifastigheten.

För att få till exploatering inom industrifastigheten och som en del av stadsutvecklingen föreslås återförvärv av fastigheten och därefter försäljning till marknadspris på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare

Bedömning ur ekonomisk dimension

Köpeskillingen för att förvärva fastigheten Bergsjön 49:3 baseras på köpeskillingen om 4 050 000 kr som köparen betalade 2021-11-26. För att hålla staden skadefria ur ärendet reduceras summan med kostnader för fastighetsmäklare och stämpelskatt/lagfart, totalt 159 000 kr. Köpeskillingen blir 3 891 000 kr.

Enligt värdeutlåtande som är framtaget via extern konsult (Svefa) 2023-11-10 är bedömningen att värdet är 4 500 000 kr.

Fastigheten Bergsjön 49:3 ingår i en detaljplan från 1972-12-21. Framtagande och genomförande av detaljplaner innebär kostnader för kommunen avseende projektledning, utredningar, iordningställande av gatuanläggningar, fastighetsbildning m m.

Förvärvaren av fastigheten ansvarar till fullo för exploateringen och byggnationen på kvartersmarken med alla dess kostnader samt anpassning mot allmän plats.

Intäkten från försäljningen tillförs staden centralt. Försäljningen av fastigheten bedöms inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Det föreslagna återförvärvet och efterföljande försäljning av verksamhetsmarken bedöms inverka positivt på näringslivet. Det företag som förvärvar verksamhetsmarken får möjligt att utveckla sin verksamhet alternativt att verksamhet flyttas till Göteborg vilket ökar möjligheten att fler arbetstillfällen tillskapas inom staden.

Bilagor

1. Detaljkarta
2. Översiktskarta

Ärendet

Fastighetsnämnden tog beslut 2021-06-14 (dnr 2604/21) att sälja fastigheten Bergsjön 49:3 för industriändamål på den öppna marknaden via fastighetsmäklare. Fastigheten såldes 2021-11-26 till exploatör som inte har lyckats exploatera fastigheten. För att få till exploatering inom industrifastigheten och som en del av stadsutvecklingen föreslås återförvärv av fastigheten och därefter försäljning till marknadspris på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Bergsjön 49:3 ligger i Bergsjödalen industriområde och inom detaljplan från 1972 och ger möjlighet till uppförande av byggnad för industriändamål. Areal 4528 kvm. Försäljning av fastigheten möjliggör för utveckling av företagsverksamhet alternativt att verksamhet flyttas till Göteborgs kommun vilket staden ser positivt på.

Fastighetsnämnden tog beslut 2021-06-14 (dnr 2604/21) att sälja fastigheten för industriändamål på den öppna marknaden via fastighetsmäklare. Försäljningen startade 2022-10-12 och var villkorad med bebyggelseplikt för förvärvaren. Detta för att det ligger i stadens intresse att fastigheten bebyggs enligt gällande detaljplan och att det sker i närtid. Bebyggelseplikten består av tre delar: bygglov, startbesked och slutbesked med tidsangivelse per del och är förenade med vitesbelopp efter anfordran från förvaltningen.

Efter budgivning förvärvades fastigheten 2021-11-26 av en mindre aktör, Syskonen Göc AB, till priset 4 050 000 kr med tillträde 2022-02-28. Avsikten med förvärvet var att bygga en företagspark för nyetablering av företag i området som skulle leda till ett rikt företagsliv med flertalet arbetstillfällen.

I september 2022 informerade köparen att det saknades förutsättningar att genomföra exploatering av den företagspark som låg i deras affärsidé. Detta på grund av den mycket snabba och oförutsägbara förändringen i svensk och global ekonomi som har sin grund i kriget i Ukraina som påverkat inflationen med kraftiga ränteökningar som följd. Flera företag som tidigare meddelat intresse för företagsparken valde att avvakta eftersom de är oroliga för sig egna verksamhet på grund av minskad efterfrågan. Köparens bank har sin tur skärpt villkoren kraftigt för finansieringen. Bland annat skall 90 % av lokalarean vara uthyrd innan finansiering kan lämnas.

Köparen fick därefter kontakt med ett större tvätteri som visade intresse att etablera sig i området och hyra in sig en skräddarsydd nyproduktion för deras verksamhet. Tidsfristen för att ta fram bygglovshandlingar sköts fram med två månader. 2023-08-31 meddelade köparen att tvätteriet inte valde att gå vidare med verksamhet i Bergsjödalen. Därefter förhandlade man nu med en annan hyresgäst för slakteriverksamhet. 2023-10-13 meddelade köparen att även denna tilltänkte hyresgäst hade hoppat av.

Köparen konstaterar att fastän de har marknadsfört fastigheten brett, varit ytterst flexibla avseende fastighetstyp för att locka varje tänkbar intressent, tagit fram ritningar, beskrivningar och prospekt för specifika verksamhetstyper kan de inte komma fram till någon lösning med industrifastigheten på grund av det ekonomiska läget som gör att deras potentiella hyresgäster är oroad för kostnadsökningar, den vikande konjunkturen och konsumenternas vikande köpkraft. För att komma vidare är köparen beroende av finansiering vilket inte godkänns utan påskrivet hyreskontrakt från hyresgäst. Köparen

har på grund av svårigheterna att utveckla industrifastigheten ställt en förfrågan till förvaltningen om staden har intresse att förvärva tillbaka industrifastigheten.

För att få till exploatering inom industrifastigheten och som en del av stadsutvecklingen föreslås återförvärv av fastigheten och därefter försäljning till marknadspris på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare.

Köpeskillingen i förvärvet är det lägsta värdet av köpeskillingen om 4 050 00 kr som köparen betalade 2021-11-26 och värdebedömningen om 4 500 000 kr i värdeutlåtande som är framtaget via extern konsult (Svefa) 2023-11-10. För att hålla staden skadefria ur ärendet reduceras summan med kostnader för fastighetsmäklare och stämpelskatt/lagfart, totalt 159 000 kr.

Fastigheten kommer att säljas med bebyggelseplikt för förvärvaren. Detta för att det ligger i kontorets intresse att tomtmarken bebyggs enligt gällande detaljplan och att det sker i närtid.

Förvaltningens bedömning

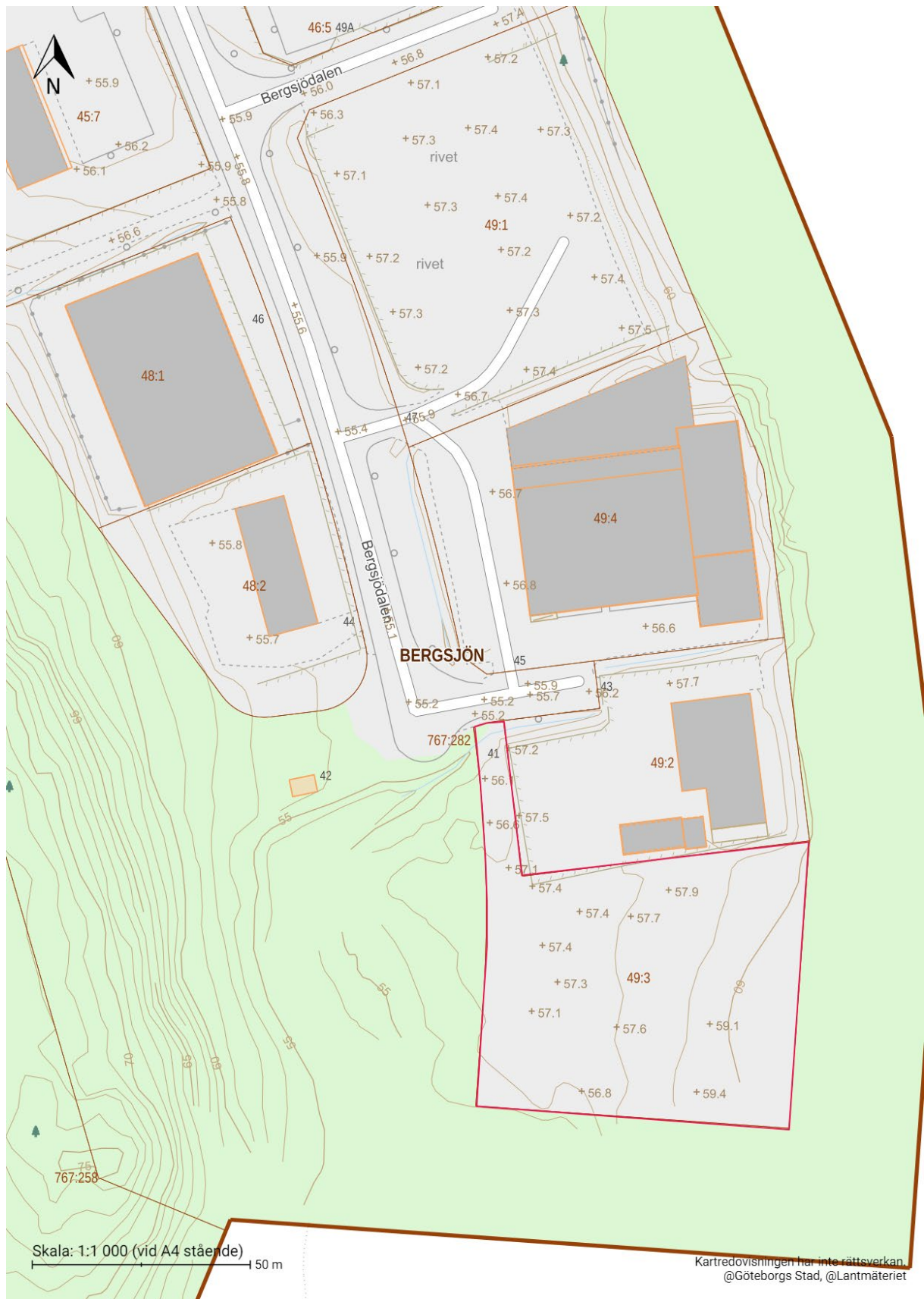
Eftersom det ligger i stadens intresse att fastigheten bebyggs enligt gällande detaljplan och att det sker i närtid föreslås att exploateringsförvaltningen förvärvar fastigheten Bergsjön 49:3 för att därefter sälja fastigheten till marknadspris på den öppna marknaden via fastighetsmäklare.

Försäljning av fastigheten möjliggör för utveckling av företagsverksamhet alternativt att verksamhet utanför Göteborg flyttas till Göteborgs kommun vilket förvaltningen ser som positivt och bedöms inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Detalj-karta



Översiktskarta

