

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-22

Diarienummer EXF-2023-00303

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

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

Förvärv av fastigheten Gullbergsvass 20:1 samt del av fastigheten Gullbergsvass 703:17

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner förvaltningens förslag till förvärv av fastigheten Gullbergsvass 20:1 till en köpeskilling om 3 590 000 kr.
2. Exploateringsnämnden godkänner förvaltningens förslag till förvärv av ca 6 670 kvm inom fastigheten Gullbergsvass 703:17 till en ersättning om 23 726 667 kr.
3. Förutsatt exploateringsnämndens godkännande av p. 1-2 uppdrar nämnden åt förvaltningen att upprätta och underteckna erforderliga avtal för förvärven.

Sammanfattning

Tidigare fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling ABs dotterbolag, Fastighets AB Raila, ingick under 2020 en avsiktsförklaring (dnr 2408/20) med syftet att kommunen ska förvärva del av fastigheten Gullbergsvass 703:17. Avsiktsförklaringen och pågående förvärvsdiskussion grundar sig i en överenskommelse mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB om uppdelning av stadsutvecklingsansvar i olika stadsdelar. Överenskommelsen anger bland annat att kommunen ska inneha stadsutvecklingsansvaret för Centralenområdet vilket utgör huvudskäl till att förvärv av denna del föreslås.

Fastigheten Gullbergsvass 20:1 ligger i utkanten av Bergslagsparken och ingår i planområdet för Västlänken station Centralen. Fastigheten utgörs i sin helhet av en byggrätt med ändamålet Centrum och teknisk anläggning. Syftet med byggrätten är att utgöra en servicefunktion för både resenärer och besökare av parken. Fastigheten ligger också den inom Centralenområdet och förvärv föreslås för att Staden ska kunna tillgodose detaljplanens intention vid lämplig tidpunkt under färdigställandet av Västlänkens station samt av övriga pågående byggprojekt i närområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheten Gullbergsvass 20:1 innebär en utgift för kommunen om 3 590 000 kr vilket kommer att belasta exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv. Fastigheten utgörs i sin helhet av en byggrätt för Centrumändamål vilken bedöms kunna säljas eller upplåtas under slutskedet av Västlänken Station Centralens färdigställande. En kommande försäljning kommer att innebära en intäkt för kommunen medan en kommande upplåtelse kommer att innebära en intäkt för exploateringsförvaltningen.

Ett förvärv av del av fastigheten Gullbergsvass 703:17 kommer att innebära en utgift för kommunen om 23 726 667 kr vilket kommer att belasta pågående exploateringsprojektet för ny detaljplan som berör markområdet – ”detaljplan för Bostäder, centrumutveckling och verksamheter vid Kämpegatan”. Exploateringsprojektet kommer även att belastas med kostnader för lantmäteriförrättning eftersom denna del föreslås förvärvas genom fastighetsreglering. Förutsatt att pågående detaljplanearbete resulterar i ett antagande kommer markområdet inneha en bygg rätt för bostäder och verksamheter om sammanlagt cirka 27 100 kvm BTA vilket vid en kommande försäljning innebär en intäkt för kommunen.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslås godkänna förvärv av en del av fastigheten Gullbergsvass 703:17 samt av fastigheten Gullbergsvass 20:1.

Förutom nämndens godkännande krävs också ett godkännande av Älvstranden Utveckling ABs styrelse som planerar ta upp ärendet för beslut under april 2023.

Beskrivning av ärendet

Tidigare fastighetskontoret ingick under 2020 en avsiktsförklaring med Älvstranden Utveckling ABs dotterbolag, Fastighets AB Raila (dnr 2408/20). Avsiktsförklaringen anger att del av fastigheten Gullbergsvass 703:17 ska överlåtas till kommunen. Avsiktsförklaringen grundar sig i ett ramexploateringsavtal som tecknats mellan Kommunen och Älvstranden Utveckling AB i vilket man bland annat anger att Kommunen ska inneha stadsutvecklingsansvaret för Centralenområdet samt vilka markområden som ska anses ingå i Centralenområdet. Ramexploateringsavtalet anger att gränsen mellan Centralenområdet och Gullbergsvass ska gå längs Kämpegatans förlängning varför aktuell del av fastigheten bör ägas av Kommunen.

Aktuell del av fastigheten Gullbergsvass 703:17, nedan kallat "Markområdet", utgör cirka 6 670 kvm och angränsar i väster planområdet för "Västlänken station centralen", i norr planerat planområde för "Överdäckning av Götaleden" samt i öster en förlängning av Kämpegatan. Med stöd av tecknad avsiktsförklaring har kommunen påbörjat ett planarbete för Markområdet. Detaljplanen är benämnd "Bostäder, centrumutveckling och verksamheter vid Kämpegatan" och planprocessen befinner sig för närvarande i samrådsskedet. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en förlängning av Kämpegatan så att den kan ansluta Kruthusgatan över östra delen av Västlänkens Centralenstation samt kvartersmark för bostäder och verksamheter. Efter antagen detaljplan är målet att byggrätten för bostäder ska bebyggas med studentbostäder.

Fastigheten Gullbergsvass 20:1 ligger i Bergslagsparken och utgör 410 kvm inom detaljplaneområdet för Västlänken station centralen. Fastigheten utgjorde tidigare en del av Gullbergsvass 703:17. Fastigheten består i sin helhet av kvartersmark med ändamålet Centrum och Teknisk anläggning. Av planbeskrivningen framgår att byggrätten är tänkt att bidra till ökad resenärsservice samt utgöra en trygghetshöjande faktor för besökare av Bergslagsparken. Som ovan nämnt anger tecknat ramexploateringsavtalet att kommunen ska inneha huvudansvaret för stadsutveckling inom Centralenområdet vilket utgör huvudskälet till förslaget förvärv av fastigheten Gullbergsvass 20:1.

Kommunen och Älvstranden Utveckling AB har, i enlighet med av KF antagna riktlinjer vid överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och kommunen, överenskommit förutsättningar för fastighetsvärdering och därefter erhållit värderingsutlåtanden. Förslagen köpeskilling för Markområdet och Fastigheten Gullbergsvass 20:1 är överenskommen genom ett genomsnitt av bedömda värden samt efter beaktande av markmiljö och planförutsättningar.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget förvärv av del av fastigheten Gullbergsvass 703:17 är hög tid att genomföra, inte minst med anledning av det pågående arbetet med att ta

fram ny detaljplan för aktuell del. Genom ett förvärv kan kommunen dels säkerställa att gatustrukturen fungerar med tillfälliga lösningar i ett kortare perspektiv med flera pågående byggprojekt som angränsar området. I det längre perspektivet kan kommunen genom ett förvärv säkerställa att gator, torg och byggrätt för bostäder och verksamheter kan tillskapas. Detaljplanens byggrätt för bostäder och verksamheter har direkt anknytning till strukturen i det intilliggande detaljplaneområdet för bebyggelse på Götaleden för vilket kommunen ansvarar för utveckling.

Förutsatt att föreslaget förvärv av fastigheten Gullbergsvass 20:1 genomförs ges nämnden möjlighet att säkerställa att byggrätten säljas eller upplåts till aktör som kan uppfylla detaljplanens intention och därmed innebära såväl ökad resenärsservice som ett positivt inslag i Bergslagsparken.

Kristina Lindfors

Exploateringsdirektör

Marie Persson

Avdelningschef Mark och Boende

Bilaga 1 - Översiktskarta



Bilaga 2 – Detaljkarta

