



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-30

Ärendenummer EXF-2023-02644

Handläggare

Sabina Mehmedovic

Telefon: 031-368 09 57

E-post: sabina.mehmedovic@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag till förvaltningen att sälja verksamhetsmark gällande fastigheten Göteborg Angered 33:12

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att sälja fastigheten Göteborg Angered 33:12 för industriändamål på den öppna marknaden via fastighetsmäklare.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningen erforderliga avtal avseende fastigheten ovan.

Sammanfattning

Fastigheten Göteborg Angered 33:12 uppläts, enligt beslut i fastighetsnämnden 2021-12-13, § 317, den 1 februari 2022 med arrende till en aktör som fick möjlighet att friköpa fastigheten om byggnadsarbeten påbörjades inom 2 år. Arrendatorn bedömde att byggnadsarbetena inte skulle hinna påbörjas innan 31 januari 2024 och arrendet sades därför, efter dialog med förvaltningen, upp per den 2023-09-29. Fastigheten blev därmed återlämnad till förvaltningen. Förslaget beslut innebär att fastigheten, planlagd för industriändamål, säljs på den öppna marknaden via mäklare. Förslaget baseras främst på två skäl:

- Genom försäljning via mäklare på den öppna marknaden ser förvaltningen en möjlighet att nå ut till fler intressenter.
- Genom försäljning via mäklare på den öppna marknaden säkerställs att fastigheten säljs till marknadsvärde. Försäljningen kan därmed även utgöra underlag inför framtida värderingar av mark för verksamheter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har tidigare haft kostnader i samband med framtagandet av detaljplan för området. Fastigheten ingår i ett exploateringsprojekt ”*Detaljplan för verksamheter m.m. vid Råvebergsvägen inom stadsdelarna Angered och Gårdsten i Göteborg*” och intäkten från försäljningen tillförs exploateringsprojektet. I samband med försäljningen får förvaltningen en kostnad i form av mäklararvode.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Den föreslagna försäljningen av verksamhetsmarken bedöms inverka positivt på näringslivet. Det företag som köper fastigheten får möjlighet att utveckla sin verksamhet genom att bebygga fastigheten vilket i sin tur ökar möjligheten för att fler arbetstillfällen tillskapas inom staden.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detalj-karta

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att sälja fastigheten Göteborg Angered 33:12, planlagd för industriändamål, på den öppna marknaden via mäklare.

Se nedan sammanställning över försålda industrifastigheter som fastighetsnämnden tidigare beslutat om och genom vilket förfarande de sålts:

Datum för beslut	Fastighet	Tillträde	Köpeskilling (kr)	Kvadratmeterpris (kr/kvm)	Förfarande
2021-06-14	Donsö 207:2	2022-01-31	900 000	806	Mäklare
2021-06-14	Bergsjön 49:3	2022-02-28	4 050 000	894	Mäklare
2021-04-19	Gamlestaden 63:3	2023-05-31	12 564 000	1200	Arrende
2022-11-21	Biskopsgården 48:23	2023-06-30	6 750 000	2065	Mäklare
2021-06-14	Angered 33:14	2023-08-21	6 840 600	600	Arrende
2021-09-20	Biskopsgården 48:24	2023-09-29	2 671 500	1300	Arrende

Beskrivning av ärendet

I rollen som stadens markägare ingår bland annat att sälja planlagd verksamhetsmark som staden äger (även kallad industrimark).

Vid sedvanligt förfarande i samband med försäljning av verksamhetsmark tas beslut i exploateringsnämnden om att ett företag får teckna arrendavtal med möjlighet till förvärv, alternativt upplåtelse av tomträtt, av aktuell fastighet. Arrendavtalen innehåller villkor där företaget ges möjlighet att förvärva fastigheten om de kan visa att byggnation påbörjats inom två år från avtalets ingående. I det här fallet föreslår exploateringsförvaltningen att fastigheten Göteborg Angered 33:12 i stället säljs via mäklare och att försäljning sker till det företag som lämnar högst bud. Förslaget baseras främst på två skäl:

- Genom försäljning via mäklare på den öppna marknaden ser förvaltningen en möjlighet att nå ut till fler intressenter.
- Genom försäljning via mäklare på den öppna marknaden säkerställs att fastigheten säljs till marknadsvärde. Försäljningen kan därmed även utgöra underlag inför framtida värderingar av mark för verksamheter.

Villkor förenat med vite kommer att tas med i köpekontraktet för att säkerställa att fastigheten bebyggs.

Fastigheten ligger inom detaljplan som togs fram för att möjliggöra byggnation av verksamhetslokaler vid Råvebergsvägen. Förvaltningen har upplevt ett stort intresse från

marknaden av att förvärva och etablera verksamhet inom planområdet genom att under årens lopp ha mottagit flera intresseanmälningar.

Fastigheten uppläts, i enlighet med beslut i fastighetsnämnden 2021-12-13, § 317, till en aktör enligt upplägget ovan den 1 februari 2022. Arrendatorn bedömde att byggnadsarbetena inte skulle hinna påbörjas innan 31 januari 2024 och arrendet sades därför, efter dialog med förvaltningen, upp per den 2023-09-29. Fastigheten blev därmed återlämnad till förvaltningen.

Vid försäljning av mark har staden en skyldighet att sälja till marknadsvärde. Det normala förfarandet vid försäljning av verksamhetsmark är att en värdering sker av marken och att förvaltningen tillsammans med Business Region Göteborg (BRG) föreslår exploateringsnämnden att överlåta marken till det företag som anses vara mest lämpligt på den platsen. Överlåtelsen inleds då med att köparen arrenderar marken fram till dess att byggnation på fastigheten har påbörjats, därefter fullbordas överlåtelsen genom tecknande av ett köpeavtal eller tomträttsavtal. Värderingen av marken baseras bl.a. på tidigare försäljningar som gjorts i närområdet, så kallat ortsprismaterial. Antalet försäljningar av verksamhetsmark som gjorts på senare år är få, vilket har lett till att det finns begränsat med ortsprismaterial för industrimark i kommunen. Det begränsade underlaget försvårar arbetet med att fastställa ett marknadsvärde genom värdering. Genom att sälja fastigheten på den öppna marknaden garanteras att försäljning sker till marknadspris, försäljningen underlättar även framtida värderingar av verksamhetsmark.

Förvaltningens bedömning

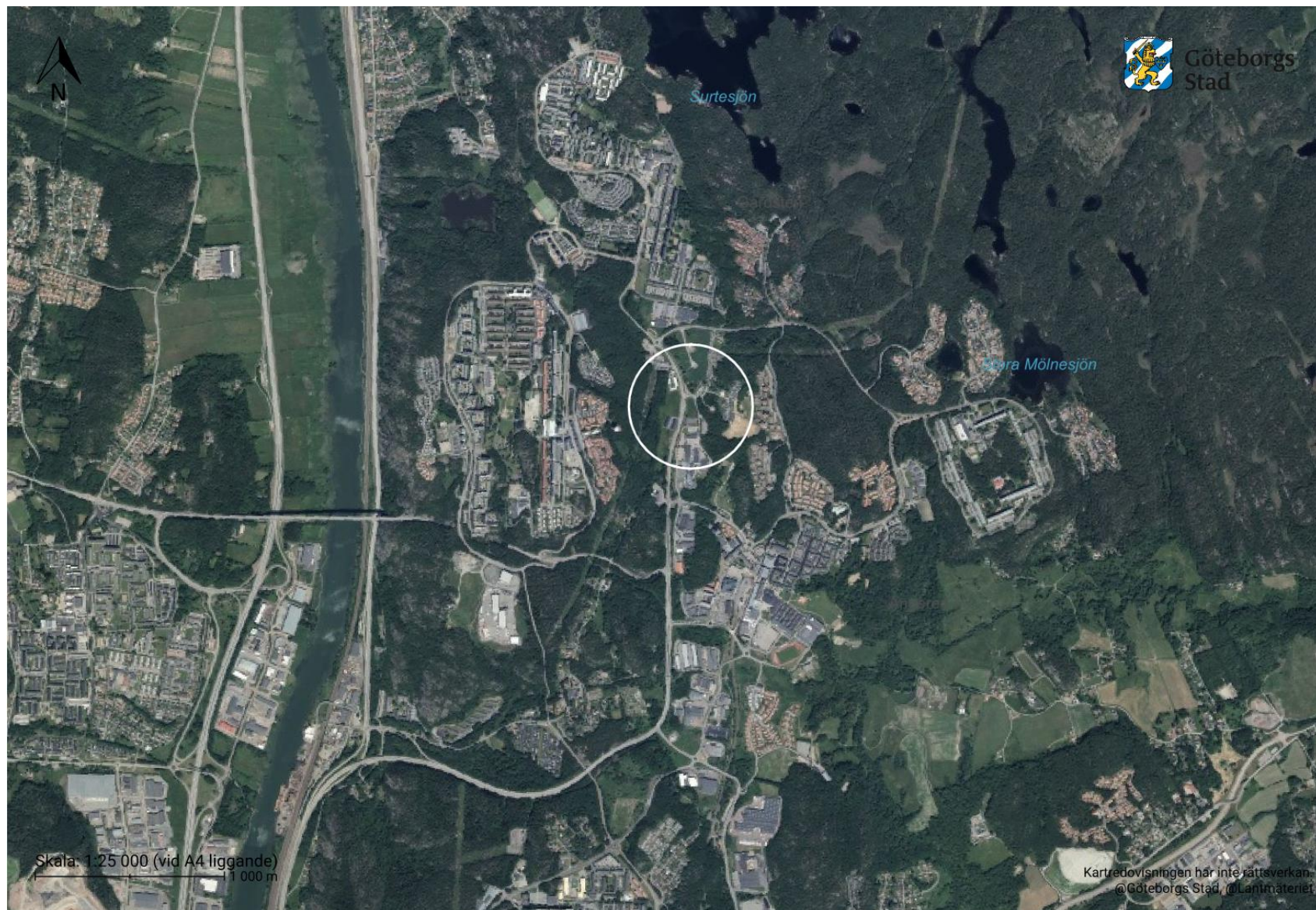
Med hänsyn till de skäl som framförs ovan anser exploateringsförvaltningen att det i detta fall finns skäl att frångå det sedvanliga förfarandet vid försäljning av verksamhetsmark och i stället sälja marken till högstbjudande via mäklare.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef Mark och boende

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-11-20. EXF-2023-02644



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-11-20. EXF-2023-02644

