

**Styrelsehandling**

Utfärdat 2021-04-13

Diarienummer 0067-21

**Handläggare**

Maria Gunnarsson

Telefon:031-7743738

E-post: maria.gunnarsson@p-bolaget.goteborg.se

## Försäljning av Rambergsstaden 71:2

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att försälja Rambergsstaden 71:2 till fastighetsnämnden till en överlåtelsesumma om 12 mnkr och med villkor i övrigt.

### Sammanfattning

Bolaget äger fastigheten Rambergsstaden 71:2 som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning om ca 200 parkeringsplatser. Fastigheten föreslås försäljas till fastighetsnämnden för 12 000 tkr. Fastighetsnämnden tar upp ett parallellt ärende om förvärv av fastigheten vid sitt sammanträde den 25 maj 2021.

Bakgrunden är att ge fastighetsnämnden rådighet att skapa förutsättningar för genomförandet av pågående Detaljplan för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för nya Lundby sjukhus, utökad funktion för sim- och ishallar, bostäder och verksamheter. En ny parkeringsanläggning föreslås hantera befintligt och tillkommande parkeringsbehov i området.

Bolaget har tidigare, genom styrelsebeslut den 9 mars 2018 medgivit att fastighetsnämnden ansöker om planbesked för Rambergsstaden 71:2 hos byggnadsnämnden och genom styrelsebeslut den 18 december 2019 tecknat avsiktsförklaring med fastighetskontoret om bland annat försäljning av bolagets fastighet.

Fastighetsnämnden föreslås tillträda fastigheten först i samband med att rivning av parkeringsanläggningen blir aktuell, genom ett sk senarelagt tillträde till fastigheten, vilket för närvarande bedöms bli aktuellt den 31 december 2022. Det innebär att bolaget fram till tillträdet uppstår intäkter och svarar för kostnader för parkeringsverksamheten fram till tillträdet. Rivningen av parkeringsanläggningen ska bekostas av förvärvaren av fastigheten.

Fastighetskontoret avser att under hösten 2021 ta upp förslag till fastighetsnämnden om beslut om direktanvisning av mark för den nya parkeringsanläggningen inom detaljplaneområdet till bolaget. Tidpunkten för nämndens direktanvisning till bolaget är beroende av att förutsättningarna för direktanvisningen är klara. Bolaget avser att inför fastighetsnämndens beslut om markanvisning ta fram underlag för styrelsens inriktningsbeslut gällande den nya parkeringsanläggningen inom berört område.

Närmare detaljer om föreslaget innehåll i den nya detaljplanen kommer även att redovisas för styrelsen i samband med yttrande om detaljplanens samrådshandlingar. Samråd är planerat till hösten 2021.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Fastigheten Rambergsstaden 71:2 med parkeringsanläggning föreslås försäljas till fastighetsnämnden för 12 mnkr, vilket utgör bedömt marknadsvärde.

Det bokförda värdet på fastigheten uppgår till 313 tkr, vilket enbart består av markvärde. Försäljningen innebär att en reavinst om 11 687 tkr uppstår.

Tillträde föreslås ske den 31 december 2022. Bolaget kommer att stå för alla kostnader och uppbära alla intäkter som belöper på fastigheten fram till dess att fastighetsnämnden tillträder fastigheten.

Den kommande rivningen av parkeringsanläggningen ska bekostas av förvärvaren av fastigheten. Den förväntade utvecklingen av fastigheten kan komma att innebära att ett visst saneringsbehov kan konstateras. Bolaget kan komma att få stå för kostnaderna för sanering i den mån de kan konstateras bero på den verksamhet bolaget bedrivit på fastigheten.

Försäljning av fast egendom är förenad med vissa formkrav för att vara formellt bindande. Vid överlåtelse av Rambergsstaden 71:2 kommer ett sedvanligt överlåtelseavtal att tecknas.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## **Bedömning ur social dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## **Bilagor**

1. Protokollsutdrag styrelsemöte 2018-03-09 jämte bilaga
2. Protokollsutdrag styrelsemöte 2019-12-18 jämte bilaga

## Ärendet

Ärendet avser försäljning av bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 med befintlig parkeringsanläggning till fastighetsnämnden samt information om kommande direktanvisning av mark för ny parkeringsanläggning, från fastighetsnämnden till bolaget.

Ärendet är föranlett av pågående detaljplanearbete för verksamheter och bostäder söder om Wieselgrensplatsen, vari bolaget deltar i syfte att skapa en ny parkeringsanläggning som hanterar befintligt och kommande parkeringsbehov i detaljplaneområdet.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Bolaget har tidigare, genom styrelsebeslut den 9 mars 2018 medgivit fastighetsnämndens ansökan om planbesked för Rambergsstaden 71:2 hos byggnadsnämnden. Syftet med ny detaljplan är att skapa förutsättningar för nya Lundby sjukhus, utöka funktionerna för sim- och ishall i området samt komplettera med bostäder och verksamheter. En ny parkeringsanläggning föreslås hantera befintligt och kommande parkeringsbehov i detaljplaneområdet.

Bolaget uttryckte samtidigt med sitt medgivande intresse av att delta i kommande detaljplanearbete för att pröva förutsättningarna för ett ansvar för parkeringslösningarna inom detaljplaneområdet.

Genom styrelsebeslut den 18 december 2019 tecknade bolaget vidare en avsiktsförklaring med fastighetsnämnden rörande försäljning av bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 till fastighetsnämnden. Avsiktsförklaringen avsåg även fastighetsnämndens direktanvisning till bolaget gällande mark för ny parkeringsanläggning inom detaljplaneområdet. Syftet med att teckna avsiktsförklaringen var att detaljplanearbetet skulle kunna påbörjas innan föreslagna markanvisningar inom området beslutats. I enlighet med styrelsebeslutet tecknades även ett planavtal mellan bolaget och stadsbyggnadskontoret gällande bolagets deltagande i det aktuella planarbetet.

Sedan 2019 har det pågått en dialog mellan bolaget och fastighetskontoret om överlåtelse av bolagets befintliga parkeringsfastighet till fastighetsnämnden.

Detaljplanearbetet för området inleddes 2020 och arbete med innehåll, struktur och lokalisering av olika funktioner pågår. Ett samrådsförslag planeras kunna presenteras Q3 2021. Enligt det pågående detaljplanearbetet kan den nya parkeringsanläggningen komma att lokaliseras delvis på bolagets nuvarande fastighet Rambergsstaden 71:2 och delvis på fastighetsnämndens mark. Det planerade nya Lundby sjukhus planeras också att delvis lokaliseras på del av nuvarande parkeringsfastighet. Vidare planeras för studentbostäder ovanpå den nya parkeringsanläggningen i form av en 3d-fastighet, vilken planeras att markanvisas i senare skede av fastighetsnämnden till lämplig aktör.

I nuläget bedöms att den nya parkeringsanläggningen kan komma att innefatta i storleksordningen 200-250 parkeringsplatser samt eventuellt platser som möter delar av det parkeringsbehov som idag tas om hand av befintlig parkeringsanläggning. Det närmare parkeringsbehovet prövas fortsatt under detaljplanearbetets gång.

Bolaget avser att återkomma till styrelsen under hösten 2021 med underlag för ett inriktningsbeslut gällande den nya parkeringsanläggningen inom berört område när de närmare förutsättningarna tydliggjorts.

Närmare detaljer om föreslaget innehåll i den nya detaljplanen kommer även att redovisas i samband med yttrande över samrådsförslaget till ny detaljplan. Samrådet är planerat till Q3 2021. Detaljplanen beräknas antas under 2022 och genomförandet av detaljplanen förväntas inledas under 2023.

### **Försäljning av bolagets parkeringsfastighet**

Fastighet aktuell för försäljning är bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning om ca 200 p-platser.

### **Överlåtelsesumma**

Bolagets fastighet Rambergsstaden 71:2 föreslås överlåtas till fastighetsnämnden till en överlåtelsesumma om 12 000 tkr, vilket bedöms motsvara fastighetens marknadsvärde vid pågående markanvändning.

Enligt stadens Riktlinjer för överföring av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen ska överlåtelse mellan bolag och nämnd ske till marknadsvärde. Marknadsvärdet har, av bolaget anlita extern värderare, bedömts till 14 800 tkr. Efter båda parter granskning av upprättat värderingsutlåtande och bedömning att den utförda värderingen inte tagit tillräcklig hänsyn till parkeringsanläggningens eftersatta underhållsstatus, har parterna enats om en något lägre överlåtelsesumma än vad den externa marknadsvärderingen ger. Förfarandet har stöd i stadens Riktlinjer för överföring av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen.

Rivningen av parkeringsanläggningen ska bekostas av fastighetsnämnden.

### **Tillträde**

Mot bakgrund av att detaljplanearbete fortsatt pågår och ett genomförande av detaljplanen för närvarande är planerat till 2023 föreslås fastighetsnämnden tillträda fastigheten genom ett sk senarelagt tillträde, vilket är satt till den 31 december 2022. Båda parter förväntan är att den bestämda tillträdesdagen därmed kommer att kunna infalla precis innan rivning av parkeringsanläggningen blir aktuell. Om föreslaget tillträdesdatum behöver ändras, till exempel med anledning av att detaljplanen försenats och att rivning av parkeringsanläggningen då ännu inte bedöms som aktuell, avser parterna i det läget upprätta ett tilläggsavtal till köpeavtalet, vari regleras överenskommelse om annan tillträdesdag.

Bolaget kommer att stå för alla kostnader och uppbära alla intäkter som belöper på fastigheten fram till dess att fastighetsnämnden tillträder. På detta sätt har bolaget möjlighet att bedriva parkeringsverksamhet i anläggningen så länge det bedöms möjligt innan ny detaljplan ska genomföras.

### **Beslut i fastighetsnämnden**

Fastighetskontoret har för avsikt att lyfta ett parallellt ärende, dvs beslut om förvärv av Rambergsstaden 71:2, vid fastighetsnämndens sammanträde den 25 maj.

I samma ärende avser fastighetskontoret även att informera fastighetsnämnden om kontorets kommande förslag till beslut om direktmarkanvisning till bolaget gällande mark för den nya parkeringsanläggningen i området. Tidpunkten för nämndens direktmark-

anvisning till bolaget är beroende av att förutsättningarna för anvisningen är klara, så att avtal om markanvisning sedan kan tecknas mellan bolaget och fastighetsnämnden.

En markanvisning innebär en tidsbegränsad option för bolaget att få förvärva mark inom anvisat område för, i det här fallet, planerad parkeringsanläggning. En direktmark-anvisning innebär en markanvisning direkt till bolaget utan föregående annonsering för att nå fler intressenter.

Inför fastighetsnämndens beslut om markanvisning och bolagets fortsatta arbete avser bolaget, som framgått ovan, att under hösten 2021 återkomma till styrelsen för ett inriktningsbeslut för bolagets räkning gällande investering i den nya planerade parkeringsanläggningen inom området.

## **Bolagets bedömning**

Bolaget har sedan tidigare, som framgått ovan, genom styrelsebeslut den 18 december 2019 tecknat en avsiktsförklaring med fastighetsnämnden rörande kommande försäljning av den aktuella fastigheten Rambergsstaden 71:2 till fastighetsnämnden samt en kommande direktmarkanvisning till bolaget gällande mark för ny parkeringsanläggning inom detaljplaneområdet.

Det är fastighetsnämndens uppgift att svara för exploateringen av kommunens fasta egendom som del i stadsutvecklingen och därmed i detta fall bland annat skapa förutsättningar för markupplåtelse till Västfastigheter samt för markanvisning och markförsäljning inför planerad bebyggelse i form av bostäder och ytor för verksamheter. Fastighetsnämnden har därmed behov av att, redan innan detaljplanen antagits och står inför genomförande, kunna hantera utvecklingen av området, inklusive bolagets befintliga parkeringsfastighet.

Bolaget konstaterar, precis som fastighetskontoret, att genomförd marknadsvärdering inte tagit tillräcklig hänsyn till anläggningens underhållsstatus och att 12 mnkr kan bedömas vara ett relevant marknadsvärde för fastigheten.

Då bolaget bedöms som mest naturlig inom staden att bedriva parkeringsverksamhet är vald lösning om senarelagt tillträde lämplig. På så sätt ansvarar bolaget fortsatt för anläggningen och dess intäkter och kostnader på samma förutsättningar som tidigare, fram till den dag anläggningen behöver tas i anspråk för detaljplanens genomförande.

Lena Lundblad

Kristina Rejare

Avdelningschef Strategisk utveckling Vd