

Styrelsehandling 8  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0257/22  
2022-10-24  
Handläggare: Tomas Thorin, Transaktionsstrateg

## **Beslutsärende – avsiktsförklaring med Göteborgs Stad för överlåtelse av Terminalfastigheten, Göteborg Gullbergsvass 703:17**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Fastighets AB Raila ingår avsiktsförklaring med Göteborgs Stad genom dess Fastighetsnämnd för överlåtelse av Terminalfastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17.

### **Sammanfattning**

För att möjliggöra genomförande av ny detaljplan skola och andra verksamheter vid Götaverksgatan har Norra Älvstranden Utveckling AB förklarat sig villiga att överlåta terminalfastigheten, Göteborg Gullbergsvass 703:17, till Göteborgs Stad genom dess Fastighetsnämnd.

Genom överlåtelsen frigörs ekonomiskt utrymme för att genomföra detaljplanen samtidigt som Göteborgs Stad behåller rådigheten över stadsutveckling av fastigheten och området.

För att reglera kommande process föreslås att parterna ingår en avsiktsförklaring i huvudsakligt syfte att fastslås principer, tider och kostnadsansvar för kommande överlåtelseprocess.

### **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolagets bedömer att styrelsen självständigt kan fatta beslut om att ingå avsiktsförklaringen.

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension i samband med att avsiktsförklaringen ingås. De ekonomiska dimensionerna realiserar först i samband med kommande fastighetsöverlåtelse.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension.

### **Bedömning ur en social dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension.

### **Samverkan**

Inte aktuellt för det aktuella ärendet.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

### **Bilagor**

Bilaga 1. Kartbild 1 Översikt.

Bilaga 2. Kartbild 2 Detalj.

## Ärendet

Fastighets AB Raila önskar styrelsens godkännande att ingå avsiktsförklaring med Göteborgs stad genom dess fastighetsnämnd avseende överlåtelse av Terminalfastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

#### Detaljplan Götaverksgatan

Fastighets AB Fribordet, ett helägt dotterdotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, har 2018-12-21 samt i komplettering 2019-09-19 erhållit positivt planbesked för att ta fram ny detaljplan för skola samt andra verksamheter inom del av Lundbyvassen 4:6.

Under inledande del av detaljplanearbetet konstaterades att marken är kraftigt förorenad från tidigare varvsverksamhet och att kostnad för sanering av marken vida överstiger bedömda intäkterna från försäljning av byggrätterna.

Göteborgs Stad har flera gånger utrett frågan om lämpliga ytor för F-6 skolor i närområdet men funnit att alternativa ytor inom Propellerområdet samt inom Frihamnen kommer att exploateras först i ett senare skede varför behovet av en F-6 skola inom Götaverksområdet kvarstår.

För att kunna gå Göteborgs Stad till mötes om att etablera en skola inom Götaverksområdet och samtidigt hantera den negativa exploateringsekonomi har Göteborgs stads fastighetskontor och Älvstranden Utveckling AB enats om att en möjlig väg framåt är att överlåta Terminalfastigheten i Gullbergsvass, fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17, till Göteborgs stad genom dess fastighetsnämnd. Överlåtelsen skulle frigöra ekonomiska medel för att genomföra ny detaljplan Götaverksgatan och samtidigt behålla rådhetsen över utveckling av området inom staden.

För att inleda processen föreslår parterna att en avsiktsförklaring ingås i huvudsakligt syfte att fastslås principer, tider och kostnadsansvar för kommande överlåtelseprocess.

#### Avsiktsförklaringen

Parterna har enats om att fastigheten ska överlåtas på marknadsmässiga villkor vilket definieras som det mest sannolika priset som skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

Parterna är överens om att principen för fastställande av marknadsvärde ska baseras på fastighetens nuvarande kassaflöden samt med beaktande av förväntansvärde för kommande omvandling genom ny detaljplaneläggning.

Förväntansvärdet ska fastställas genom en bedömning av skäliga intäkter från en framtida byggrättsförsäljning minus kostnader för att kunna exploatera fastigheten samt med beaktande av en tidsfaktor.

För att fastställa marknadsvärde ska parterna ta fram var sin värdering baserad på gemensamt framtagna värderings förutsättningar. För det fall de framtagna värderingarna

skiljer sig från varandra mer än 15 % skall en tredje gemensam värdering tas fram för att säkerställa att fastigheten överläts på marknadsmässiga villkor.

Slutlig köpeskilling ska utgöra en sammanvägning av värdering av kassaflöde samt värdering av förväntansvärde.

### Göteborg Gullbergsvass 703:17

Lagfaren ägare till fastigheten är Fastighets AB Raila, ett helägt dotterbolag inom Älvstranden-koncernen. Den västra delen av fastigheten omfattande i huvudsak Terminalbyggnaden är ej planlagd, den östra delen omfattande i huvudsak kör- och uppställningsytor omfattas av stadsplan beslutat 1963 med användning järnvägstrafik.

Fastigheten omfattar cirka 189 000 kvm markareal. Delar av fastigheten är bebyggd med en terminalbyggnad för lager och logistikverksamhet. Byggnaden, som ursprungligen uppfördes 1967, är på cirka 50 000 kvm uthyrningsbar area varav cirka 94 % är uthyrt.

Övrig ej bebyggd fastighet används som köryta respektive arrenderas ut för parkerings- och uppställningsytor.

Total hyres- och arrendeintäkt uppgår för närvarande till cirka 17 mnkr/år.

### Hyres- och avtalsförhållande

Vid en fastighetsöverlåtelse tar köparen över samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot hyresgäster och arrendatorer.

### Tidplan

Avsikten är att överlåtelsen ska ske under första halvåret 2023.

Avsiktsförklaringen gäller till och med 2023-06-30 med möjlighet till förlängning.

### Ärendets historik

2022-10-13 informations i bolagets ledningsgrupp

### Sammanhang

Bolagets bedömning är att styrelsen kan fatta eget beslut i ärendet.

### Ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension.

### Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension.

### Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan ur denna dimension.



Göteborgs  
Stad



Skala: 1:10 000 (vid A4 liggande)  
500 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.  
©Göteborgs Stad, ©Lantmäteriet



Göteborgs  
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 liggande)

250 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.

@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet