

Styrelsehandling

Utfärdat 2024-02-01

Diarienummer 0025-24

Handläggare

Carl Engström

Telefon: 031-774 37 46

E-post: carl.engstrom@p-bolaget.goteborg.se

P-hus Johan på Gårda, fastighetsreglering

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag:

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att genom fastighetsreglering förvärva en yta motsvarande ca 1 820 kvm (26 parkeringsplatser) i anslutning till p-hus Johan på Gårda av exploateringsförvaltningen Göteborgs Stad till en överlåtelsesumma om maximalt 4,52 mnkr.

Sammanfattning

Ärendet avser förvärv av en yta motsvarande ca 1 820 kvm (26 parkeringsplatser) i direkt anslutning till p-hus Johan på Gårdas fasad. Transaktionen var en förutsättning för bygglov för den påbyggnad som genomfördes 2011. Överföringen av mark genomfördes dock aldrig och bygglov medgavs trots att detta inte var på plats. Området är i dag ianspråktaget och exploaterat och är en del av anläggningen. Ett förvärv av ytan medför att bolaget ”rättar till” den transaktion som tidigare har glömts bort.

Bolagets bedömning är att köpeskillingen är marknadsmässig.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Köpeskillingen motsvarar 174 tkr per plats. Förvärvskostnad bedöms inte vara högre än marknadsvärdet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Affären innebär att bolaget förvärvar en yta som ligger i direkt anslutning till leden och som därför inte kan nyttjas för annan verksamhet än parkering, vilket är i linje med stadens intentioner.

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Område som föreslås förvärvas

Ärendet

Förvärv av en yta motsvarande ca 1 820 kvm (26 parkeringsplatser) i anslutning till p-hus Johan på Gårda. Överlåtelsen är en förutsättning för bygglov för den påbyggnad som genomfördes 2011.

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stads Parkering AB äger fastigheten Göteborg Gårda 744:382 (p-hus Johan på Gårda). I december 2010 antogs en ny detaljplan ("Detaljplan för parkeringshus vid Johan på Gårdas Gata inom stadsdelen Gårda i Göteborg", dnr 0575/09) som möjliggjorde en påbyggnad med ytterligare en våning utöver anläggningens tidigare två våningar.

Utmed anläggningen löper ett långsmalt område inom nuvarande Gårda 744:555, 744:559, 744:377 samt 744:380 (se blåmarkerat område i Bilaga 1). Detta område skulle enligt detaljplanen tillföras till parkeringsbolagets befintliga fastighet (Gårda 744:382) i samband med genomförande av detaljplanen. Transaktionen var ett krav för att bygglov skulle medges.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att P-bolagets fastighet Gårda 744:382 behöver utökas genom fastighetsreglering. Följande fastighetsregleringar krävs:

- Mark för ramp från Gårda 22:24 (Diligentia Väst AB).
- Mark för ramper från Gårda 744:555 och 744:377 (kommunen)
- Mark för P-yta från Gårda 744:380 och 745:555 (kommunen, mark som tidigare arrenderats)
- Grönremsan mot E6. Mark för P-yta med träd från Gårda 744:380 och 744:559 (kommunen)
- Anpassning av gräns mot gatan. Befintligt trapphus ligger delvis utanför gränsen. Mark från Gårda 744:555 (kommunen)

P-bolaget avser träffa överenskommelse om fastighetsreglering med berörda parter.

Figur 1 - Utdrag ur samrådshandling för aktuell detaljplan (2010-12-14)

Överföringen av ovanstående mark från kommunen genomfördes dock aldrig och bygglov medgavs trots att detta inte var på plats. Området är i dag ianspråktaget och exploaterat och är en del av anläggningen. Marken möjliggör bland annat rundkörning i p-husets mellanplan samt 26 platser utmed fasaden på huset.

Syftet med detta ärende är att "rätta till" tidigare ej överförd mark.

Värde

Det område som i Figur 1 ovan betecknas "Grönremsan mot E6" kommer att överlätas vederlagsfritt till bolaget, i enlighet med överenskommelse från 2010. Denna yta motsvarar ca 600 kvm. Övrig yta ska överlätas till marknadspris.

Svefa AB har på uppdrag av exploateringsförvaltningen ("EXF") utfört en värdering av området (exklusive "grönremsan"). Marknadsvärdet, med hänsyn taget till förutsättningarna i detaljplanen 2011, har beräknats till 4,75 mnkr. Priset har sedan i dialog med EXF justerats till ca 4,52 mnkr. Detta motsvarar 174 tkr per plats.

Priset bedöms rimligt ur ett lönsamhetsperspektiv. Som jämförelse visar bolagets bokslutsvärdering på ett högre värde per plats.

Hantering

Överföring av tillkommande mark planeras ske genom att ytan regleras in i bolaget befintliga fastighet. Överlåtelse av mark genom fastighetsreglering är undantagen från stämpelskatt. Kostnader för fastighetsreglering kan dock tillkomma, beroende på hur affären görs upp (bedömd kostnad <100 tkr).

Tillträde sker när fastighetsregleringen har vunnit laga kraft. Nuvarande arrende sägs upp i samband med att bolaget tillträder ytan.

Bolagets bedömning

Transaktionen var en förutsättning för bygglovet 2011 och därmed en förutsättning för den tillbyggnad av ett plan som bolaget då genomförde. Ett förvärv av ytan medför att bolaget ”rättar till” den transaktion som tidigare har glömts bort. Rådighet över ytan ger även bolaget större möjligheter att utveckla fastigheten inom ramarna för pågående planprogram och kommande detaljplan(er) för Gårda.

Bolagets bedömning är att köpeskillingen är marknadsmässig.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt enligt 10 kap. 3 § kommunallagen.

Carl Engström

Kristina Rejare

Chef Projektportfölj

Vd

Bilaga 1 – område som föreslås förvärvas

Ärendet avser blåmarkerat område.

