
Styrelsemöte 2024-02-09

Handläggare: Jill Söderwall

Telefon: 031-3687615

E-post: jill.soderwall@portgot.se

Ärende: Hemställan till kommunfullmäktige om tillstånd att sälja del av fastigheten Masthugget 712:30.

Beslut i styrelsen för Göteborgs Hamn AB

Styrelsen föreslås besluta att:

1. Under förutsättning av ett positivt ställningstagande i exploateringsnämnden avyttra del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB inom de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Under förutsättning av avyttring enligt punkt 1, göra nödvändiga följdändringar i befintligt arrendeavtal med Stena Line AB.
3. Hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande avseende punkt 1 och 2 ovan.
4. Givet kommunfullmäktiges godkännande enligt ovan, uppdra till VD att inom de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande, slutförhandla och teckna avtal om avyttring av del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB samt göra nödvändiga följdändringar i befintligt arrendeavtal med Stena Line AB; och
5. Förklara beslutet under denna punkt omedelbart justerat.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände den 27 oktober 2022 (Handling 2022 nr 177) respektive 23 november 2023 (Handling 2023 nr 197) hemställan från Göteborgs Hamn AB (GHAB) om en fortsatt investering i upprättandet av ny färjeterminal vid Arendal/Ytterhamnarna.

I föregående ärende beskrevs att GHAB skulle teckna ett s.k. Construction Agreement (projektavtal) med Stena Line AB, som reglerar hur projektet ska drivas fram till färdigställande. Markytan ska omfattas av ett arrendeavtal, och byggnaden ska nyttjas genom ett hyresavtal. Dessa avtal är överenskomna och har bilagts Construction Agreement. Construction Agreement skrevs under den 9 juni 2023, och innehöll ett villkor om att respektive bolagsstyrelse (för Stena Lines del; Stena AB) ska godkänna avtalet. GHAB:s styrelse godkände detsamma den 25 september. Stena AB:s styrelse har ännu inte godkänt avtalet.

Under hösten 2023 har GHAB erhållit från Stena Fastigheter en propå om köp av del av Masthugget 712:30, se bild 1. Den del som avses är marken under parkeringshuset som står på denna mark. I

enlighet med den koncerninterna riktlinjen rörande bolagens försäljning av mark har en förfrågan skickats till för Exploateringskontoret rörande den eventuella avyttringen. Förfrågan ska hanteras i Exploateringsnämnden på ett av sammanträdena i februari. Stena-koncernen innehar idag tomträten på den intilliggande fastigheten Masthugget 712:39. Det p-hus som finns på området är sammanbyggt med den terminalbyggnad som står på tidigare nämnda tomträtt. Marken under p-huset upplåts idag med arrende till Stena Line. Arrendeavtalet tecknades 2016 och godkändes i kommunfullmäktige i maj 2016.

Stena Fastigheter önskar förvärva ovanstående del av Masthugget 712:30. En avyttring ligger i linje med de planer som GHAB påtalat i ovan nämnda ärenden till kommunfullmäktige. GHAB har tidigare beskrivit sin avsikt att avyttra marken, givet att dagens färjeverksamhet kommer att upphöra på Masthugget och någon annan kommersiell hamnverksamhet inte kommer att bedrivas där. GHAB:s styrelse hemställer därför till kommunfullmäktige om ett godkännande av sådan försäljning. Vidare hemställer GHAB till kommunfullmäktige om mandat att justera befintligt arrendeavtal med anledning av att mark avgår från arrendeytan vid en sådan försäljning till Stena Fastigheter.

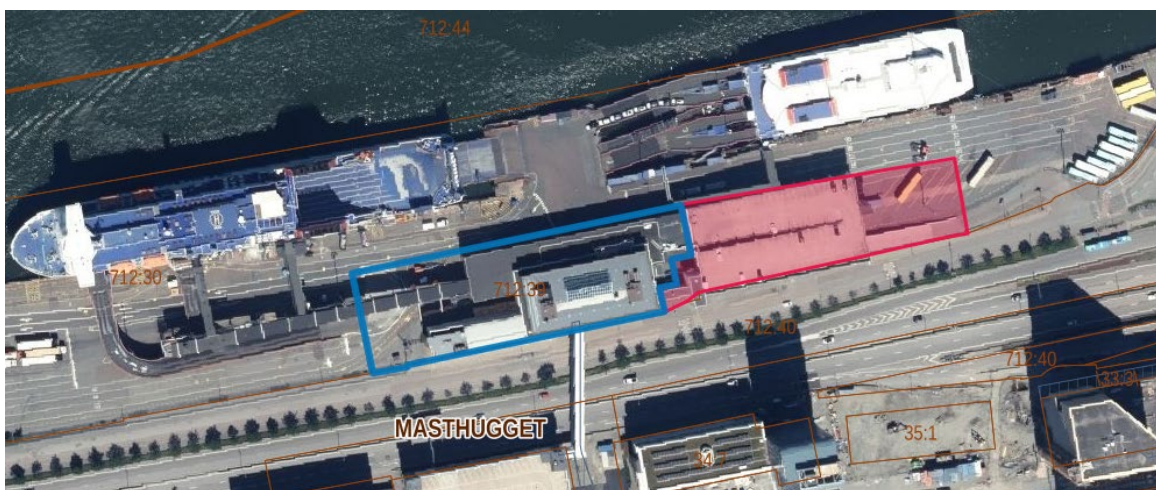


Bild 1. Rött område utgör den del av fastigheten Masthugget 712:30 som Stena har begärt att få köpa. Blått område utgör tomträtt på fastigheten 712:39.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En avyttring av del av Masthugget 712:30 bedöms inbringa GHAB en marknadsmässig intäkt om sådan sker inom det spann en extern värdering av marken utvisar. En avyttring av fastigheten ingår i GHAB:s tio-årsplan och ligger därför i linje med de ekonomiska målen, låt vara att nu aktuell avyttring enbart avser del av marken.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget ser inga särskilda aspekter att belysa ytterligare under denna rubrik. Se tidigare tjänsteutlåtande (dnr 0808/22)

Bedömning ur social dimension

Bolaget ser inga särskilda aspekter att belysa ytterligare under denna rubrik. Se tidigare tjänsteutlåtande (dnr 0808/22)

Bilagor

-

Expedieras

Göteborg Stadshus AB

Ärendet

Ärendet syftar till att bevilja GHAB rätt att avyttra del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB (Stena Fastigheter), samt att justera ytan i befintligt arrendeavtal med Stena Line med anledning av sådan avyttring.

Beskrivning av ärendet

Pågående avtalsarbete – projektet som helhet

Frågan om avyttring har sin grund i Stena Lines planerade flytt av sin verksamhet till ytterhamnarna i Arendal. Construction Agreement som skrevs på den 9 juni 2023 var villkorat av att respektive bolagsstyrelse (i Stenas fall Stena AB) godkände detsamma. GHAB:s styrelse har godkänt avtalet men Stena AB har inte godkänt det. Effekten av ett uteblivit godkännande är att det i dagsläget inte finns något giltigt projektavtal med tillhörande bilagor. I de tjänsteutlåtanden som har legat till grund för kommunfullmäktiges godkännande av GHAB:s två ärenden om investeringsbegäran för den nya terminalen, har stadsledningskontoret och Stadshus AB i sin bedömning beskrivit att grunden för föreliggande ärende är att ett avtal ska nås med Stena Line om en flytt av Danmarks- och Tysklandstrafiken till Arendal och att GHAB i annat fall ska återkomma med en ny investeringsbegäran.

För att inte riskera att den framtagna tidplanen ska försenas ytterligare har GHAB i avvaktan på ett godkänt avtal med Stena Line påbörjat vissa av i projektet kostnadsmässigt mindre, men avgörande arbeten. GHAB har bedömt att dessa åtgärder är nödvändiga, men bedöms inte utgöras s.k. förgäveskostnader om projektet med Stena Line skulle komma att avbrytas. GHAB har dock bedömt att bolaget inte har ett mandat att påbörja några kostnadsmässigt större arbeten, och särskilt sådana arbeten som är anpassade för Stena Line i avsaknad av ett gällande Construction Agreement och i avvaktan på ett godkänt Construction Agreement kan GHAB därför inte arbeta vidare helt i enlighet med den framtagna tidplanen, vilket i sin tur kan få påverkan på kostnaderna. Därför är det av vikt dels att beslut om godkännande eller inte av Construction Agreement fattas hos Stena AB snarast. Då frågan om försäljning av del av Masthugget är en del av denna fråga, är det avgörande för GHAB att snarast möjligt erhålla kommunfullmäktiges ställningstagande i frågan.

Förfrågan exploateringsnämnden

Göteborgs Hamn tillställde exploateringsnämnden den 7 december 2023 en förfrågan om försäljning av den aktuella marken (se bilaga 2). Förfrågan ska tas upp i nämnden den 5 februari 2024 och ett beslut av GHAB:s styrelse att avyttra marken till Stena Fastigheter är villkorat av, utöver kommunfullmäktiges ställningstagande, ett positivt besked i exploateringsnämnden.

Avyttring

En avyttring av del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter, kräver förutom godkännande av exploateringsnämnd och kommunfullmäktige att GHAB och Stena Fastigheter enas om de kommersiella villkoren för sådan försäljning.

Ett avtal med Stena Fastigheter om avyttring av marken kommer vidare att behöva villkoras av att lantmäterimyndigheten godkänner föreslagen fastighetsbildning av aktuell markdel.

GHAB äger, som kommunalt bolag, inte rätt att sälja mark till extern part för ett underpris. Parterna kommer därför att gemensamt ta fram underlag för oberoende parallella externa värderingar i syfte att ge ett marknadsmässigt riktpreis. Parterna kommer att beställa var sin värdering, dock med samma värderingsförutsättning. Arbetet att gemensamt ta fram värderingsförutsättningar pågår och är vid skrivande av detta tjänsteutlåtande inte klart.

Givet att det är väsentligt att GHAB erhåller ett ställningstagande från kommunfullmäktige så snart som möjligt tas detta ärende upp parallellt med att avtalsförhandlingarna med Stena Fastigheter påbörjas. En förutsättning för att en avyttring ska ske, är att parterna kan enas om marknadsmässiga villkor.

Arrendeavtal

Masthuggskajen omfattas av stadens långsiktiga stadsutveckling. GHAB äger fastigheten som utgör Masthuggsterminalen och arrenderar ut marken till Stena Line för bolagets bedrivande av färjeverksamhet. Arrendeavtalet för Masthuggsterminalen är gällande till och med 2035 och har varit föremål för kommunfullmäktiges godkännande.

Vid försäljning av del av marken behöver den befintliga arrendeytan justeras. GHAB:s hemställan till kommunfullmäktige innehåller därför begäran om ett godkännande om att göra nödvändiga följdändringar i arrendeavtalet. Övriga villkor i arrendeavtalet ska vara alltjämt gällande till dess det upphör senast 2035.

Kort om angränsande tomträtt

Stena-koncernen innehar idag tomträtten på fastigheten Masthugget 712:39. På tomträtten står en byggnad som inrymmer Stenas Danmarksterminal samt huvudkontor. Denna byggnad är sammanbyggd med P-huset som står på marken Stena vill förvärva från GHAB.

Exploateringskontoret äger marken som tomträtten är upplåten i, och parallellt med frågan om försäljning av den del av den mark som GHAB äger, pågår även förhandlingar mellan Stena Fastigheter och exploateringskontoret om friköp av tomträtten. GHAB har genom avtal med exploateringsnämnden under en längre tid ägt rätt att uppbära tomträttsavgälden för denna tomträtt. GHAB har dock överenskommit med exploateringskontoret om att detta avtal ska lösas upp och GHAB erhåller istället en engångsersättning för uteblivna intäkter. GHAB har därmed vidtagit de åtgärder som krävs av GHAB för att exploateringsnämnden ska ha förutsättningar att fatta beslut om en försäljning. Tomträtten berörs därför inte vidare i detta ärende.

Bolagets ställningstagande och sammanfattande bedömning

En försening av GHAB:s projekt rörande byggande av ny färjeterminal på grund av att Construction Agreement inte godkänns, är att en flytten av Stenas verksamhet från Masthugget och Majnabbe enligt nu föreliggande tidplaner kan komma att försenas och därigenom även påverka Stadens stadsutveckling inom de aktuella områdena.

Som GHAB har uttryckt i tidigare ärende till kommunfullmäktige (Handling 2022 nr 177) var avsikten från bolagets sida - redan innan Stena Fastigheters önskan om att förvärva marken - att avyttra marken, då färjeverksamheten upphör vid såväl Masthuggskajen som Majnabbe efter att Stena Line avflyttar. Med hänsyn till stadens långsiktiga utvecklingsplaner är det inte aktuellt för

GHAB att nyttja marken för annan kommersiell hamnverksamhet. Därmed upphör också den grundläggande anledningen till att GHAB äger och förvaltar marken.

GHAB ser inte något hinder emot att en sådan avyttring sker innan färjeverksamheten upphör, tvärtom angav GHAB i ovan nämnt ärende 2023–2024 som tänkbar tidpunkt för en avyttring. En avyttring av del av Masthugget 712:30 bedöms inbringa GHAB en intäkt som ligger på marknadsmässig nivå, och intäkten från en avyttring av marken ligger dessutom i bolagets 10-årsplan.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet framställs till kommunfullmäktige då det rör försäljning av strategisk mark samt ändring av arrendeavtal som tidigare beslutats av kommunfullmäktige.

Göteborgs Hamn AB

Göran Eriksson
VD, Göteborgs Hamn

Handläggare: Jill Söderwall
Vice President Business Areas