

Beslutsunderlag

Styrelsen 240920

Telefon: [031 64 74 21](tel:031647421)

Diarienummer: 0155/24

Mejladress: anders.hansson@gryaab.se

Handläggare: Anders Hansson

Avsiktsförklaring gällande framtida marköverföring för fastigheter runt Fågelrovägen

Förslag till beslut

I styrelsen för Gryaab AB:

1. Styrelsen godkänner avsiktsförklaring gällande framtida marköverföring för fastigheter runt Fågelrovägen enligt bilaga 1.
2. Tf vd ges i uppdrag att teckna avsiktsförklaringen.

Sammanfattning

Ärendet avser en avsiktsförklaring kring fastigheter i och runt Fågelrovägen.

Göteborg Energi AB och Gryaab AB planerar utbyggnationer av sina verksamheter på de berörda fastigheterna och behöver samverka för att de tekniska installationer och förändringar i infrastrukturen som krävs fungerar tillfredsställande för båda bolagen.

Gryaab och Göteborg Energi har tagit fram en avsiktsförklaring om hur markytor och fastigheter ska användas gemensamt för de pågående och kommande utbyggnationer som bolagen planerar. Även Göteborgs Hamn är part i avsiktsförklaringen som fastighetsägare till både fastigheter och Fågelrovägen.

Genom avsiktsförklaringen ges förutsättningar för samtliga parter att utföra sina utbyggnader på en relativt liten yta och utan att hindra varandra under byggnation och vid den tidpunkt då de nya anläggningarna är färdigställda.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Avsiktsförklaringen reglerar fördelningen av kostnaderna. Kostnaderna bedöms rymmas inom kommande budget. Om en överenskommelse inte kommer till stånd belastas ekonomin för samtliga involverade parter negativt.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Gryaabs behov av mark grundar sig i deras kommande utbyggnad av Ryaverket. Projektet främjar den ekologiska statusen på Göta Älv och havet utanför Göteborg. Det möjliggör också att regionen kan utöka sitt invånarantal då den totala kapaciteten på avloppsreningen i regionen ökar.

Göteborg Energis behov av mark grundar sig i deras kommande byggnation av en anläggning för förnybar kraftvärme i Rya-området.

Projektet och ett samarbete mellan bolagen bedöms påverka den ekologiska och sociala dimensionen positivt.

Samverkan

Beslutet har behandlats på lokalt samverkansgruppsmöte den 11 september 2024.

Bilagor

1. Avsiktsförklaring avseende framtida marköverföring för fastigheter runt Fågelrovägen.

Ärendet

Ärendet avser en avsiktsförklaring avseende framtida marköverföring för fastigheter i och runt Fågelrovägen. Göteborg Energi AB och Gryaab AB planerar utbyggnationer av sina verksamheter på de berörda fastigheterna och behöver samverka för att de tekniska installationer och förändringar i infrastrukturen som krävs fungerar tillfredsställande för båda bolagen. Göteborg Hamn AB är i nuläget ägare till både Fågelrovägen och fastigheterna där utbyggnationerna ska anläggas och behöver utifrån detta också ingå i avsiktsförklaringen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Göteborg Energi (GE) har befintliga anläggningar i anslutning till Fågelrovägen i Göteborg och håller inom samma område på att uppföra ett nytt biokraftvärmeverk. I samma område har Gryaab anläggningar och avser därutöver att förvärva, arrendera eller på annat sätt nyttja ytterligare mark av Göteborg Hamn AB (GHAB) och på den uppföra en utbyggnad av befintligt avloppsreningsverk.

Trafiken på del av Fågelrovägen som ägs av GHAB väntas öka kraftigt i och med kommande leveranser av bränsle till biokraftvärmeverket samt utbyggnaden av Reningsverket. GE behöver, vid lämpligt tillfälle, anlägga en tredje körfil och en ny gång- och cykelbana längs del av Fågelrovägen.

Gryaab har planer på att förvärva, arrendera eller teckna nyttjanderättsavtal på hela eller del av fastigheten Göteborg Rödjan 727:4 ("Rödjan 727:4") för att på den uppföra utbyggnaden av reningsverket. För att kunna uppföra utbyggnaden på avsett vis önskar Gryaab förvärva eller på annat sätt få tillgång till delar av GE:s angränsande fastighet Göteborg Rödjan 3:1. Gryaab önskar också få en ny "passage" till Reningsverket, i form av en installations- och vägtunnel alternativt en byggnad över Fågelrovägen, från befintligt avloppsreningsverk, till utbyggnaden av reningsverket.

Parternas avsikt

Gryaab och Göteborg Energi har tagit fram en avsiktsförklaring om hur markytor och fastigheter ska användas gemensamt för de pågående och kommande

utbyggnationer som bolagen planerar. Även Göteborgs Hamn är part i avsiktsförklaringen som fastighetsägare till både fastigheter och Fågelrovägen.

Genom avsiktsförklaringen ges förutsättningar för samtliga parter att utföra sina utbyggnader på en relativt liten yta och utan att hindra varandra under byggnation och vid den tidpunkt då de nya anläggningarna är färdigställda.

För Gryaab innebär det att bolaget erbjuds att reglera in en del av fastigheten Göteborg Rödjan 3:1 som GEAB nyttjar som i nuläget begränsar byggnationen av det nya reningsverket. Det innebär också att Gryaab får möjlighet att bygga en fastighet under eller över Fågelrovägen där vattnet behöver förflyttas som ska transporteras till och från den nya anläggningen. Vidare erbjuds Gryaab anlägga ”gröna stråk” vilka krävs för att få tillstånd att uppföra de nya anläggningsdelarna.

För Göteborg Energi innebär avsiktsförklaringen att de kan bredda vägen så att de transporter som behövs för att förse värmekraftverket med bränsle får plats. Om Göteborg Energi hittar en bättre lösning för detta kan Gryaab återta ytan och använda den för egna logistiklösningar eller tekniska installationer.

Slutligen är parterna i och med avsiktsförklaringen överens om att stora utbyggnationer ska ske på en liten yta där två samhällsviktiga aktörer behöver samverka för att inte hindra varandras verksamhet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet avser en avsiktsförklaring mellan Gryaab och Göteborg Energi som Göteborgs Hamn som fastighetsägare godkänner. Eftersom det rör sig om ingående av avsiktsförklaring med en av Gryaabs delägare eller ägaren närstående juridisk person, ska avtalet framläggas styrelsen för beslut. Avsiktsförklaringens innehåll är dock inte sådant att det ska bedömas vara principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Bedömningen har gjorts med utgångspunkt i vad som står angivet om frågor av principiell beskaffenhet i Gryaabs ägardirektiv, Göteborgs Stadshus AB:s anvisningar för ärendeberedning och Göteborgs Stads riktlinjer för styrning.

Bolagets bedömning

Gryaab behöver säkra att media kan överföras mellan befintlig anläggning och den nya vilket medges av avsiktsförklaringen. Vidare behöver Gryaab visa att bolaget har

rådighet över förutsättningar för både miljötillståndsansökan och detaljplaneansökan. Gryaab kan avvara ytan som vägbreddningen medger Göteborg Energi vilket också möjliggör en god utveckling av de samhällsviktiga uppdrag som både Göteborg Energi och Gryaab har.

Styrelsen föreslås godkänna avsiktsförklaringen enligt bilaga 1. Styrelsen föreslås även ge tf vd i uppdrag att teckna avsiktsförklaringen.

AVSIKTSFÖRKLARING

avseende framtida marköverföring med mera har denna dag träffats mellan;

Gryaab AB med org.nr 556127-2177 ("**Gryaab**") och Göteborg Energi AB med org.nr 556362-6794 ("**GE**") samt Göteborgs Hamn AB med org.nr 556008-2553 ("**GHAB**"), var och en benämnd "**Part**" och gemensamt benämnd "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1. GE har befintliga anläggningar i anslutning till Fågelrovägen i Göteborg och håller inom samma område på att uppföra ett nytt biokraftvärmeverk ("**Biokraftvärmeverket**"). I samma område har Gryaab anläggningar och avser därutöver att förvärva, arrendera eller på annat sätt nyttja ytterligare mark och på den uppföra en utbyggnad av befintligt avloppsreningsverk ("**Reningsverket**").
- 1.2. Trafiken på del av Fågelrovägen som ägs av GHAB väntas öka kraftigt i och med kommande leveranser av bränsle till Biokraftvärmeverket samt utbyggnaden av Reningsverket. Alla Parter har därför diskuterat möjligheten att GE, vid lämpligt tillfälle, ska anlägga en tredje körfil och en ny gång- och cykelbana längs del av Fågelrovägen. Den tredje filen och den nya gång- och cykelbanan benämns gemensamt "**Vägbreddningen**". GE och GHAB avser därför teckna ett nyttjanderättsavtal som ger GE rätt att uppföra och nyttja Vägbreddningen. Det noteras också att när denna avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**") ingås är det fortfarande oklart om Hamnen fortsatt kommer att äga hela Fågelrovägen eller om GE eller Gryaab kommer att förvärva del av denna.
- 1.3. Gryaab har planer på att förvärva, arrendera eller teckna nyttjanderättsavtal på hela eller del av fastigheten Göteborg Rödjan 727:4 ("**Rödjan 727:4**") för att på den uppföra Reningsverket. För att kunna uppföra Reningsverket på avsett vis önskar Gryaab förvärva eller på annat sätt få tillgång till delar av GE:s angränsande fastighet Göteborg Rödjan 3:1. Gryaab önskar också få en ny "passage" till Reningsverket, i form av en installations- och vägtunnel alternativt en byggnad över Fågelrovägen, från befintligt avloppsreningsverk, till Reningsverket ("**Passagen**").

2. Parternas avsikt

- 2.1. För det fall Gryaab förvärvar hela eller del av fastigheten Rödjan 727:4 är Parternas avsikt att:
 - a) Gryaab ska erbjudas att;
 - i. reglera in "**område 1**" som översiktligt illustreras i Bilaga 1 (vilket förutsätter att grind och staket flyttas samt att en fungerande trafiklösning till KVV säkerställs),

- ii. förvärva eller på annat sätt få tillgång till en 3D fastighet under (eller över) Fågelrovägen där Passagen ska byggas. Passagen har två alternativa lägen vilka översiktligt illustrerade som "**område 2**" och "**område 3**" i Bilaga 1. Eftersom Passagen avses placeras i nära anslutning till GE:s befintliga anläggningar behöver utförandet av denna föregås av grundliga utredningar. Detta för att säkerställa att GE:s anläggningar/ verksamhet inte skadas av Passagen eller byggnationen av densamma, samt
 - iii. förvärva mark eller på annat sätt möjliggöra anläggandet av de gröna stråk som etableringen av Reningsverket kräver. Ett tydligt sådant behov finns illustrerat som "**område 4**" i Bilaga 1, men även andra områden kan komma ifråga. Parterna ska samverka för att hitta den bästa helhetslösningen.
- b) GE ska erbjudas att:
- i. för uppförandet av vägbreddningen, reglera in (alternativt teckna servitut eller ett nyttjanderättsavtal för) "**område 5**" som översiktligt illustreras i Bilaga 1. För det fall GE avstår från att förvärva området utan hittar en alternativ logistiklösning för bränsletransporter mm, så kan istället Gryaab nyttja området för uppförande av Reningsverket. Parterna ska samverka för att hitta den bästa helhetslösningen för området.
- 2.2. Ersättningen för respektive marköverföring och servitut ska bestämmas enligt gällande riktlinjer inom Göteborgs Stad.
 - 2.3. Parterna är medvetna om att ansökan om fastighetsreglering behöver godkännas av Lantmäteriet. För det fall reglering av nämnda områden inte godkänns ska Parterna åta sig att lojalt verka för att övriga Parter på annat sätt kan nyttja områdena på avsett sätt, t.ex. genom att istället ingå servitut eller arrende.
 - 2.4. Parterna är också medvetna om att Parternas planerade projekt ska utföras på en förhållandevis liten yta där det redan bedrivs samhällsviktig verksamhet. Parterna är därför införstådda med att respektive arbete kommer att kräva ett stort mått av samarbete och förståelse för övriga Parters verksamhet. Arbetena ska i möjligaste mån utföras så att övriga Parters verksamhet påverkas i en så liten utsträckning som möjligt.

3. Sekretess

- 3.1. Part förbinder sig att inte för tredje man avslöja konfidentiell information vilken Part, i anledning av det efterföljande samarbetet kring denna Avsiktisförklaring, erhåller från de andra Parterna.
- 3.2. Med "konfidentiell information" avses varje upplysning – teknisk, kommersiell eller av annan art – oavsett om upplysningen dokumenterats eller inte, med undantag för:

- a) upplysning som är allmänt känd eller kommer till allmän kännedom på annat sätt än genom brott från den mottagande Partens sida mot innehållet i denna Avsiktsförklaring;
 - b) upplysning, som Part kan visa att den redan kände till innan den mottog det från den andra Parten;
 - c) upplysning, som Part mottagit eller kommer att motta från tredje man utan att vara bunden av sekretessplikt i förhållande till denne.
 - d) upplysning, som part är skyldig att lämna ut enligt lag eller annan författning (exempelvis på grund av offentlighetsprincipen), domstols eller annan myndighets beslut.
- 3.3. Part förbinder sig att tillse att anställda, konsulter, underleverantörer och styrelseledamöter hos respektive Part inte till utomstående vidarebefordrar konfidentiell information.
- 3.4. Oaktat vad som framgår av denna punkt 3 (Sekretess) har Parterna rätt att avslöja innehållet i denna Avsiktsförklaring för alla som var Part bedömer nödvändigt.

4. Verkan av Avsiktsförklaringen - Giltighet

- 4.1. Innehållet i denna Avsiktsförklaring är juridiskt bindande endast såvitt avser punkterna "Sekretess", "Verkan av Avsiktsförklaringen – Giltighet" och "Tvist".
- 4.2. Denna Avsiktsförklaring gäller från Parternas undertecknande till dess det ersatts av överenskommelse om fastighetsreglering eller annat avtal som ger Parterna rätt att nyttja områdena som räknas upp i Avsiktsförklaringen, dock senast till den 1 januari 2030. Förpliktelser under punkterna "Sekretess", "Verkan av Avsiktsförklaringen – Giltighet" och "Tvist" påverkas inte av att denna Avsiktsförklaring i övrigt upphör att gälla.

5. Tvist

- 5.1. Vid tvist ska Parterna i första hand söka nå enighet genom förhandling. Är detta inte möjligt ska tvist i anledning av denna Avsiktsförklaring, såvitt Parterna inte enas om annat, avgöras enligt Göteborgs Stads riktlinjer för tvister.



Denna Avsiktsförklaring har upprättats i tre (3) originalexemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Göteborg 2024-09-

Göteborg 2024-09-

Malin Olsson, tf VD
Gryaab AB

Per-Anders Gustafsson, VD
Göteborg Energi AB

Göteborg 2024-09-

Göran Eriksson, VD
Göteborgs Hamn AB

BILAGA 1

