

Styrelsehandling 16
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0241/25
2025-04-22
Handläggare Tomas Thorin, Affärsutvecklare

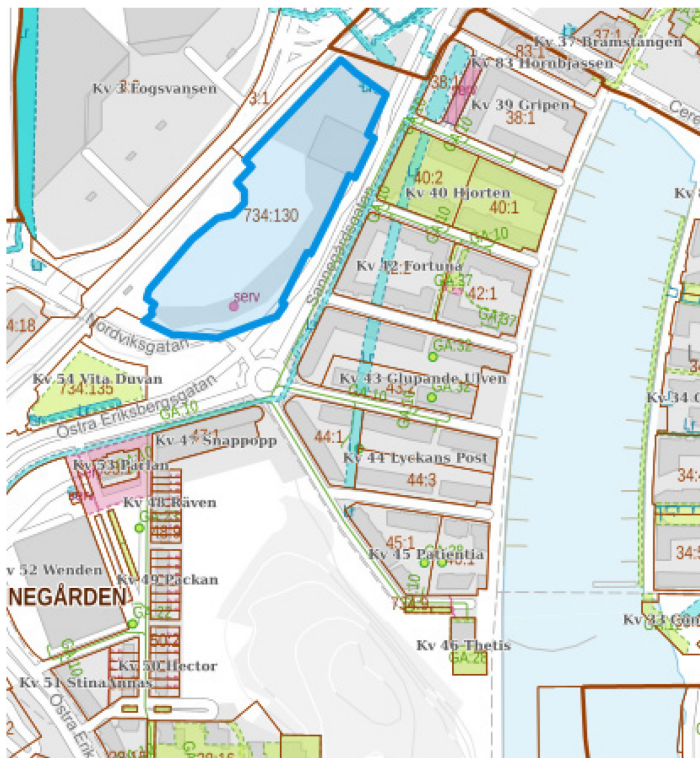
Informationsärende – överlåtelse av Göteborg Sannegården 734:130 (Lidaverken) till Göteborgs kommun

Sammanfattning

Norra Älvstranden Utveckling AB äger fastigheten Göteborg Sannegården 734:130 (Lidaverken). Fastigheten ligger strax väster om Sannegårdshamnen i Eriksberg.

Den 16 september 2024 inkom Exploateringsnämnden med en formell förfrågan om att få förvärva fastigheten. Kommunen behöver tillgång till hela – eller delar av – fastigheten för att anlägga ny gata enligt gällande detaljplan ”Västra Sannegårdshamnen inom stadsdelen Sannegården i Göteborg” och för Citybussprojektet.

Efter beslut av Vd 2024-10-24 har förhandlingar om en fastighetstransaktion startat. Planen är överlåtelseavtal och tillträde under 2025. Ärendet återkommer därför till styrelsen för beslut att godkänna överlåtelsen – förhoppningsvis på ordinarie styrelsesammanträdet 2025-06-16.



Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelsen beräknas medföra ett positivt resultat för bolaget.

Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Bedömning ur en social dimension

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

Samverkan

Enligt bolagets ägardirektiv ska samverkan ske med Exploateringsnämnden vid bland annat försäljning av fastigheter. Eftersom det är Exploateringsnämnden som önskar förvärva Fastigheten anses kravet på samverkan vara uppfyllt.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Ärendet

Norra Älvstranden Utveckling AB avser att återkomma till styrelsen för att godkänna överlåtelsen av fastigheten Göteborg Sannegården 734:130 (Lidaverken) till Exploateringsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Norra Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden Utveckling"), som är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, äger fastigheten Göteborg Sannegården 734:130 ("Fastigheten").

På Fastigheten finns en byggnad med två hyresgäster, en markparkering samt ett större markområde som under flertalet år har varit uthyrt till Trafikverket.

Älvstranden Utveckling och Kommunen har enligt uppdragsdirektiv godkänt i ledningsgruppen 2023-01-24, diskuterat en försäljning av del av Fastigheten, samt rivning av del av byggnad och flytt av hyresgäster.

Bakgrunden till diskussionerna är att Kommunen behöver tillgång till hela eller delar av Fastigheten för att anlägga ny gata enligt gällande detaljplan "Västra Sannegårdshamnen inom stadsdelen Sannegården i Göteborg" och för Citybussprojektet. För närvarande är dessa förhandlingar pausade i väntan på kommunens planer på att eventuellt ställa om Citybussprojektet till Spårvägsprojekt. Beslut förväntas i Kommunfullmäktige våren 2025.

Exploateringsnämnden har via mejl den 16 september 2024 skickat en förfrågan om att förvärva hela Fastigheten, bland annat med hänvisning till framtida behov av vändslinga för spårväg på Fastigheten. Den 2024-10-24 fattade Vd på Älvstranden Utveckling beslut om att inleda förhandlingar med Kommunen i syfte att sälja Fastigheten. Försäljningen ligger i linje med bolagets avvecklingsplan.

Parterna har under hösten 2024 arbetat fram och undertecknat en avsiktsförklaring med principer för hur köpeskillingen ska fastställas samt tidplan för överlåtelsen. Överlåtelsen ska ske enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt i pågående markanvändning. Värderingar tas fram i enlighet med "Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom Exploateringsnämnden" (dnr 0625/17, 0044/22). Parallellt med värderingsprocessen kommer en due diligence (DD) att genomföras där Kommunen ges möjlighet att analysera Fastighetens tekniska och legala förutsättningar.

Under våren 2025 har parterna kommit överens om gemensamma värderingsförutsättningar.

Ärendets historik

- 2023-01-24.
Älvstranden Utvecklings ledningsgrupp godkände uppdragsdirektivet "Eriksberg – Lidaverken rivning och flytt av hyresgäst" med en budget på 1,25 mkr. Utfall 530 000 kr.
- 2024-10-24.
Vd fattar beslut om att ovan angivna uppdrag inte längre ska gälla på grund av ändrade förutsättningar och istället godkänns uppdragsdirektivet "Försäljning av Lidaverken, Göteborg Sannegården 734:130"

Sammanhang

Enligt bolagets ägardirektiv ska samverkan ske med Exploateringsnämnden vid bland annat försäljning av fastigheter. Eftersom det är Exploateringsnämnden som önskar förvärva Fastigheten anses kravet på samverkan vara uppfyllt.

Fastigheten

Fastigheten ligger i stadsdelen Eriksberg, strax väster om Sannegårdshamnen.

Fastigheten omfattar en yta om 19 415 kvm och är till större del inte detaljplanelagd, men är i mindre omfattning planlagd som allmän plats för kollektivtrafikändamål genom detaljplan 1480K-II-4647 (cirka 220 kvm) respektive för byggnader för järnvägsändamål i stadsplan (cirka 1 045 kvm).

Fastigheten är delvis bebyggd med en industribyggnad "Lidaverken" från 1985. Byggnaden har 1–2 plan ovan mark fördelat på två industrilokaler och ett kontor. Byggnaden inrymmer idag två hyresgäster. I övrigt har fastigheten en markparkering och ett större markområde som under flera år varit uthyrt till Trafikverket i samband med byggnationen av Hamnbanan.



Bolagets bedömning

Ekonomi

Värderingarna för Fastigheten har ännu inte genomförts vilket medför att köpeskillingen inte är fastlagd.

Fastigheten ska överlätas i befintligt skick. Kommunen kommer att genomföra en due diligence samt en teknisk besiktning vid platsbesök på fastigheten. Köpeskillingen bestäms med hänsyn tagen till fastighetens skick.

Bokförda värden uppgår i mars 2025 till cirka 8,3 mkr. Fastighetsöverlåtelser är inte momspliktiga.

Risker

Trafikverket har sedan 2020 nyttjat delar av Fastigheten för upplag i samband med deras utbyggnad av Hamnbanan. I samband med återlämning av marken Q1 2025 uppstod oklarheter kring beskaffenheten på de massor som nu finns på Fastigheten, varför Älvstranden Utveckling nu låter genomföra markmiljöundersökningar av ytan.

En potentiell tvist med Trafikverket är en risk för transaktionens tidplan.

En annan risk är eventuell förekomst av föroreningar.

Överlåtelsestruktur

Kommande överlåtelse ska ske som en fastighetsförsäljning enligt Jordabalkens regler. Köparen ansöker om lagfart samt erlägger stämpelskatt för förvärvet.

Tidplan

Avsikten är att överlåtelseavtal och tillträde ska ske under 2025. Tidplanen följer bolagets beslutade avvecklingsplan.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelsen beräknas medföra ett positivt resultat för bolaget.

Ekologisk dimension

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

Social dimension

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