

Beslutsunderlag

Styrelsen 250612

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

Diarienummer: 0155/24

Mejladress: anders.hansson@gryaab.se

Handläggare: Anders Hansson

Reviderad avsiktsförklaring gällande framtida marköverföring för fastigheter runt Fågelrovägen med Göteborg Energi och Göteborgs Hamn

Förslag till beslut

I styrelsen för Gryaab AB:

1. Styrelsen godkänner reviderad avsiktsförklaring gällande framtida marköverföring för fastigheter runt Fågelrovägen enligt bilaga 1.
2. 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.

Styrelsen behandlades av styrelsen den 20 september 2024. Efter detta har en mindre ändring gjorts i avtalet ändrats varför styrelsen behöver ta ställning till avsiktsförklaringen på nytt.

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 5 juni 2025.

Bilagor

1. Avsiktsförklaring avseende framtida marköverföring för fastigheter runt Fågelrovägen med Göteborg Energi AB och Göteborgs Hamn AB.

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 förvärva en fastighet längs Fågelrovägens sträckning 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 behandlades av styrelsen den 20 september 2024. Efter detta har en mindre ändring gjorts i avtalet varför styrelsen behöver ta ställning till avsiktsförklaringen på nytt.

Styrelsen föreslås godkänna den reviderade avsiktsförklaringen enligt bilaga 1. Styrelsen föreslås även ge 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**"), Göteborg Energi AB med org.nr 556362-6794 ("**GE**") och Göteborgs Hamn AB med org.nr 556008-2553 ("**GHAB**"), var och en benämnd "**Part**" och gemensamt benämnda "**Parterna**".

1. Bakgrund

- 1.1. GE har befintliga anläggningar i anslutning till Fågelrovägen i Göteborg och uppför inom samma område ett nytt biokraftvärmeverk ("**Biokraftvärmeverket**"). Till Biokraftvärmeverket kommer dagliga lastbilsleveranser med bränsle. GE har därför behov av; (a) yta för två fordonsvågar, (b) yta för en byggnad avsedd för bränsleprovtagning och (c) yta där lastbilar kan stå i väntan på provtagning och vägning för att sedan köra in till Biokraftvärmeverket.
- 1.2. I samma område har Gryaab anläggningar och har därutöver behov av att uppföra en utbyggnad av befintligt avloppsreningsverk ("**Reningsverket**"). Gryaab har för avsikt att uppföra Reningsverket inom fastigheten Göteborg Rödjan 727:4. För uppförandet har Gryaab också behov av; (a) tillgång till ytterligare mark som föranleder en ny fastighetsgräns mellan Rödjan 727:4 och Rödjan 3:1, (b) områden för anläggande av gröna stråk i den omfattning som krävs för att Gryaab ska erhålla miljötillstånd för Reningsverket samt (c) en passage för att kunna leda avloppsvatten till och från Reningsverket ("**Passagen**").
- 1.3. GE, Gryaab och GHAB äger idag berörda fastigheter och bedriver alla samhällsviktig verksamhet. Parterna har diskuterat hur man bäst nyttjar området för att Parternas verksamhet ska kunna bedrivas på ett så effektivt och samhällsnyttigt sätt som möjligt. Parterna har därför ingått denna avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**").

2. Parternas avsikt

- 2.1. Parterna avsikt är att
 - a) Gryaab ska erbjudas att;
 - i. förvärva eller på annat sätt få tillgång till del av Rödjan 727:4 för att där uppföra Reningsverket,
 - ii. genom en ändrad fastighetsgräns få tillgång till en del av Rödjan 3:1 vilket förenklar uppförandet av Reningsverket. Förslaget till ny fastighetsgräns mellan Rödjan 3:1 och Rödjan 727:4 framgår översiktligt som "**nr 1**" i bilaga 1.
(Till undvikande av missförstånd medför detta förslag till ny fastighetsgräns att GE:s befintliga väg samt in- och utfartsgrind till

Rya KVV måste göras om. Här behöver dels en fungerande trafiklösning säkerställas och dels behöver Gryaab täcka alla merkostnader för projektering och ombyggnation),

- iii. förvärva eller få tillgång till utrymme för Passagen. Passagen planeras vid denna Avsiktsförklarings undertecknande att uppföras under eller över Fågelrovägen. De två föreslagna placeringarna har översiktligt illustrerade som "nr 2" i bilaga 1.

Parterna är införstådda med att Passagen behöver uppföras med en rätt att beständigt finnas kvar och har därför diskuterat möjligheterna att Gryaab övertar ägandet av området för Passagen, alternativt upplåta servitut eller ledningsrätt beroende på vilken part av GE och Gryaab som står som ägare för Passagen. Eftersom Passagen avses placeras i nära anslutning till GE:s befintliga anläggningar behöver utförandet av Passagen föregås av grundliga utredningar. Detta för att säkerställa att GE:s anläggningar/ verksamhet inte skadas av Passagen eller byggnationen av densamma, samt

- iv. få tillgång till mark för att möjliggöra anläggandet av de gröna stråk som etableringen av Reningsverket kräver. GE avser att upplåta området markerat med "nr 3" i bilaga 1 för sådant ändamål, men även andra områden kan komma ifråga. Parterna ska samverka för att hitta den bästa helhetslösningen.

b) GE ska erbjudas att;

- i. få tillgång till mark för att uppföra och beständigt behålla bränslevågsytan markerad med "nr 4" i bilaga 1, (Till undvikande av missförstånd är Parterna medvetna om att uppförandet av Reningsverket kan medföra att tillfälliga körvägar och vågplaceringar kan behöva annordnas. Parterna ska samverka för att hitta en fungerande logistiklösning för området.)
- ii. få tillgång till mark för att uppföra och beständigt behålla en provtagningsbyggnad samt plats för köande lastbilar med bränsle. Denna yta har markerats med "nr 5" i bilaga 1.

- 2.2. Ersättningen för respektive marköverföring, servitut eller annan rätt ska bestämmas enligt gällande riktlinjer inom Göteborgs Stad.
- 2.3. 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.
- 2.4. Till undvikande av missförstånd ska den Part som önskar genomföra en rätt enligt den här Avsiktsförklaringen stå samtliga kostnader kopplade till den, till exempel men inte uteslutande kostnader relaterade till nödvändiga utredningar

samt nödvändiga åtgärder för att säkerställa funktion och beständighet för övriga Parter anläggningar. Sådan åtgärd kan till exempel inkludera flytt av anläggningar, förstärkningsarbeten eller krav på helt nya konstruktioner.

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 Avsiktsförklaring, 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 den som var Part bedömer nödvändigt för att kunna genomföra vad som nämns i denna Avsiktsförklaring.

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

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 2025-02-

Göteborg 2025-02-

Anna Lanne Davidsson, VD
Gryaab AB

Per-Anders Gustafsson, VD
Göteborg Energi AB

Göteborg 2025-02-

Göran Eriksson, VD
Göteborgs Hamn AB

