

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00369
2025-06-16
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Informationsärende – försäljning av Göteborg Tingstadsvassen 739:151 (Renovafastigheten) till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd

Sammanfattning

I det tjänsteutlåtande, ”Fördjupad analys och förslag avseende en förändring av Älvstranden Utveckling AB”, dnr. 1683/20, som ligger till grund för beslut om bland annat nytt ägardirektiv finns följande att läsa i ”KF beslutet”:

”Stadsledningskontoret gör även bedömningen att fastigheten Tingstadsvassen 739:151 ska prövas att överlåtas till exploateringsnämnden genom jordabalksöverlåtelse.

Fastighetsrättsliga förutsättningar för en sådan överlåtelse föreligger men en prövning av vad som är mest ändamålsenligt ur markägosynpunkt ur ett detaljplane- och genomförandeperspektiv bör göras i samband med start av planprogram för Frihamnen.”

Under 2024 enades Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsförvaltningen om att det mest ändamålsenliga är att Staden äger Göteborg Tingstadsvassen 739:151 efter det att parterna genomfört en gemensam prövning av frågan.

2024-10-24 beslutade Vd att ge Affärsstyrning i uppdrag att inleda förhandling med Göteborgs kommun genom dess Exploateringsnämnden i syfte att på marknadsmässiga villkor sälja Göteborg Tingstadsvassen 739:151 under 2025.

Fastigheten är belägen i anslutning till Hisingsbrons norra brofäste (Gjutjärnsgatan 10–12).



Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet bedöms inte vara av principiell beskaffenhet enligt bolagets ägardirektiv kap 2 §16–§18 och styrelsen bedöms därmed kunna fatta eget beslut i ärendet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Överlåtelsen förväntas ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

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

Inte aktuellt för det här ärendet.

Expedieras

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

Ärendet

Information om försäljning av Göteborg Tingstadsvassen 739:151 till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd inför kommande beslutsärende.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I det tjänsteutlåtande, "Fördjupad analys och förslag avseende en förändring av Älvstranden Utveckling AB", dnr. 1683/20, som ligger till grund för beslut om bland annat nytt ägardirektiv finns följande att läsa i "KF beslutet":

"Stadsledningskontoret gör även bedömningen att fastigheten Tingstadsvassen 739:151 ska prövas att överlåtas till exploateringsnämnden genom jordabalksöverlåtelse.

Fastighetsrättsliga förutsättningar för en sådan överlåtelse föreligger men en prövning av vad som är mest ändamålsenligt ur markägosynpunkt ur ett detaljplane- och genomförande-perspektiv bör göras i samband med start av planprogram för Frihamnen."

Under 2024 enades Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsförvaltningen om att det mest ändamålsenliga är att staden äger Göteborg Tingstadsvassen 739:151 efter det att parterna genomfört en gemensam prövning av frågan.

2024-10-24 beslutade Vd att ge Affärsstyrning i uppdrag att inleda förhandling med Göteborgs kommun genom dess Exploateringsnämnden i syfte att på marknadsmässiga villkor sälja Göteborg Tingstadsvassen 739:151 under 2025.

Ärendets historik

2024-10-24 Beslut av Vd om att inleda förhandling i syfte att överlåta Göteborg Tingstadsvassen 739:151 till Exploateringsnämnden.

Sammanhang

Enligt bolagets ägardirektiv ska samverkan ske med Exploateringsnämnden vid bland annat försäljning av fastigheter. Då det i det här fallet är Exploateringsnämnden som ska förvärva Göteborg Tingstadsvassen 739:151 anses kravet på samverkan vara uppfyllt.

Ärendet bedöms inte vara av principiell beskaffenhet enligt bolagets ägardirektiv kap 2 §16– §18 och styrelsen bedöms därmed kunna fatta eget beslut i ärendet.

Fastigheten

Göteborgs Frihamns AB, som är ett indirekt helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, äger fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 739:151.

Fastigheten omfattas av stadsplan antagen 1986-10-30. Planbestämmelserna anger industriändamål. Befintliga byggnation anses överensstämma med planbestämmelserna.

Fastighetens markareal är 33 609 kvm. Fastigheten är till cirka en tredjedel bebyggd. De resterande obebyggda delarna utgörs främst av parkeringsplatser, upplagsytor och kommunikationsytor.

Byggnationen består huvudsakligen av tre huskroppar ursprungligen uppförda under 1950-talet. Byggnaderna har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 11 502 kvm som används för verkstad och lagerändamål.

Fastigheten är belägen i anslutning till Hisingsbrons norra brofäste. Adressen är Gjutjärnsgatan 10–12.



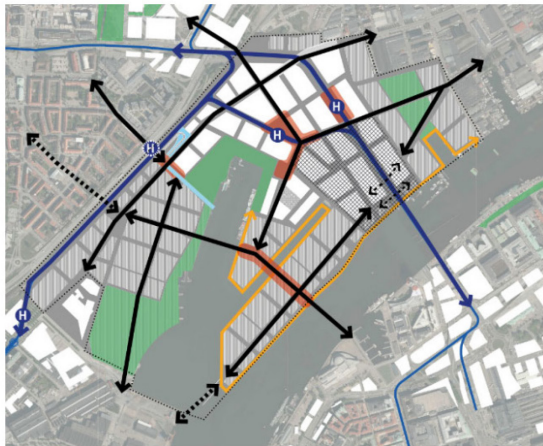
Utvecklingsområde Frihamnen

Fastigheten är en del av utvecklingsområdet Frihamnen i stadsutvecklingsprojektet Älvstaden. I översiktsplanen pekas Frihamnen ut som ett område som ska omvandlas till tät blandstad och som ska låta stadskärnan ta steget över älven.

För närvarande pågår ett arbete med att ta fram ett planprogram för de inre delarna av Frihamnen till vilket fastigheten räknas. I planprogrammet fastställs övergripande volymer, användningsområden, etappindelning och tidplan för kommande detaljplaner.

Mot bakgrund av att planprogrammet för närvarande inte är färdigställt har parterna enats om att basera omvandlingen av fastigheten på den övergripande strukturplan samt de planeringsförutsättningar som stadsbyggnadsnämnden beslutade om 2019-12-17.

Frihamnen övergripande strukturförslag



ca 9000-10 000 bostäder
6 skolor, ca 90 avd förskola
ca 60% bostäder, 40% övrigt
E-tal områdesnivå ca 1,9

- Lundbybassängen fylls, förutsätter omledning av Kvillebäcken
- 10 ha stadspark, 2 ha stadsdels park
- Två pirar som huvudalternativ, fortsatt utredning krävs
- Spårdragning fastlagd
- Kopplingar över älv och barriärer
- Bro Bananpiren-Lindholmen på lång sikt
- Tydliga stråk och noder med en nod på pirerna
- Två alternativa gatulägen under Hisingsbron
- Magasin D m fl kvarter kring bron utreds vidare
- Principlösningar för FS/skola/park
- Strategi för klimatanpassning



Parterna har även enats om etappindelning samt tidpunkt för när respektive etapp ska exploateras ur ett neutralt perspektiv.

Pågående planprogrammet beräknas vara klart under Q4, 2026.

Ekonomi

2019-09-02 förvärvade Göteborgs Frihamns AB fastigheten för 63 mnkr. Förvärvet var ett strategiskt förvärv som syftade till att säkra ägandet inför en framtida utveckling av Frihamnen, vilket då förväntades påbörjas 2023.

Bokfört värde för byggnader uppgår till cirka 0,5 mnkr per 2025-04-30. Avskrivningstakten har varit hög mot bakgrund av att fastigheten förvärvades med avsikten att byggnaderna skulle rivas inför omvandling 2025. Bokfört värde för mark uppgår till cirka 29,4 mnkr.

För 2025 är budget för total hyresintäkten cirka 10,5 mnkr och driftsnettot cirka 4,7 mnkr.

Överlåtelsen

Enligt kommunstyrelsens beslut 2018-05-16 (dnr 0625/17) framgår det att värdering ska ske enligt "Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden" i vilken det bland annat framgår att fastighet ska överlätas till marknadsvärde samt att detta ska fastställas genom värdering utförd av två oberoende auktoriserade värderingsinstitut.

För att säkerställa att förutsättningarna beskrivs likartat för båda värderingsinstituten har parterna enats om en gemensam beskrivning av uppdraget där det framgår att värdet ska baseras på nuvarande kassaflöden fram till en tidpunkt där fastigheten förväntas omvandlas med vissa volymer, lokalslag, upplåtelseformer etc.

Slutlig köpeskilling fastställs genom att parterna enas om hur marknadsvärdet ska justeras med hänsyn till fastighetens skick, eventuell förekomst av markmiljöföroreningar, ansvar för kommande kostnader för exploatering av fastigheten, etc.

Vid en fastighetsöverlåtelse tar köparen över samtliga rättigheter och skyldigheter enligt de hyresavtal som löper på fastigheten. Hyresgästernas situation förändras därmed inte av överlåtelsen.

Fastighetsöverlåtelser är inte momspliktiga.

Risker

Inför att överlåtelsen sker kommer köparen att genomföra en due diligence och en teknisk besiktning av fastigheten. Avsikten är att köparen ska godta fastigheten i det skick den är genom att köpeskillingen justeras med hänsyn till dess skick.

Göteborgs Frihamns AB friskrivs därmed från ansvar för eventuella fel och brister.

Beroenden

Överlåtelsen kommer att behöva villkoras av att Exploateringsnämnden behöver hemställa om bemyndigande att fatta beslut om förvärvet i kommunfullmäktige då köpeskillingen beräknas överstiga 30 mnkr.

Tidplan

Q2, 2025	Värdering
Q2, 2025	Due Diligence
Q3, 2025	Fastställande av köpeskilling
Q3, 2025	Beslut i styrelse/nämnd
Q4, 2025	Beslut i KF om förvärv
Q4, 2025	Tillträde samt erläggande av köpeskilling

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Överlåtelsen förväntas ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

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.