

Styrelsehandling 9
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0241/25
2025-06-16
Handläggare Sofia Dalbert, Affärsutvecklare

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

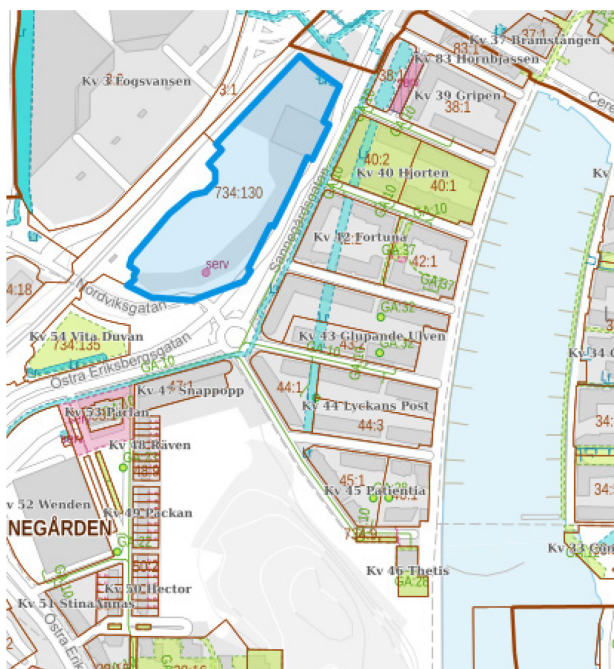
Beslutsärende – försäljning av Göteborg Sannegården 734:130 (Lidaverken) till Göteborgs Stad

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB säljer Göteborg Sannegården 734:130 till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Vd tar fram nödvändiga avtal för att genomföra överlåtelsen inom angivet [REDACTED] för köpeskillingen och får i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

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 att signera köpekontrakt och frånträda Fastigheten under 2025.

Det har genomförts två marknadsvärdesbedömningar av externa värderare som landade inom spannet 55–58 miljoner kronor. Parternas slutförhandling kvarstår vilket medför att köpeskillingen inte är fastlagd när denna handling upprättades. Bedömt marknadsvärde kommer att justeras med hänsyn till byggnadens skick samt förekomst av markföroreningar. Köpeskillingen nivå bedöms till [REDACTED].

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

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

Försäljning av fastigheten Göteborg Sannegården 734:130 (Lidaverken) till Göteborgs Stad genom dess Exploateringsnämnd.

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 tre lokaler, en markparkering samt ett större obebyggt område som under flertalet år har varit uthyrt till Trafikverket. Inom den obebyggda delen av Fastigheten finns ett upplag av massor på cirka 6 500 kubikmeter.

Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad ("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 och Västra Götalandsregionens planer på att eventuellt ställa om Citybussprojektet till att i stället avse spårväg. Beslut om att inleda en omförhandling av Sverigeförhandlingen för att ställa om Citybussprojektet till spårväg fattades av Kommunfullmäktige 2025-03-27, Ärendenummer SLK-2024-01228.

Exploateringsnämnden har via mejl den 2024-09-16 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).

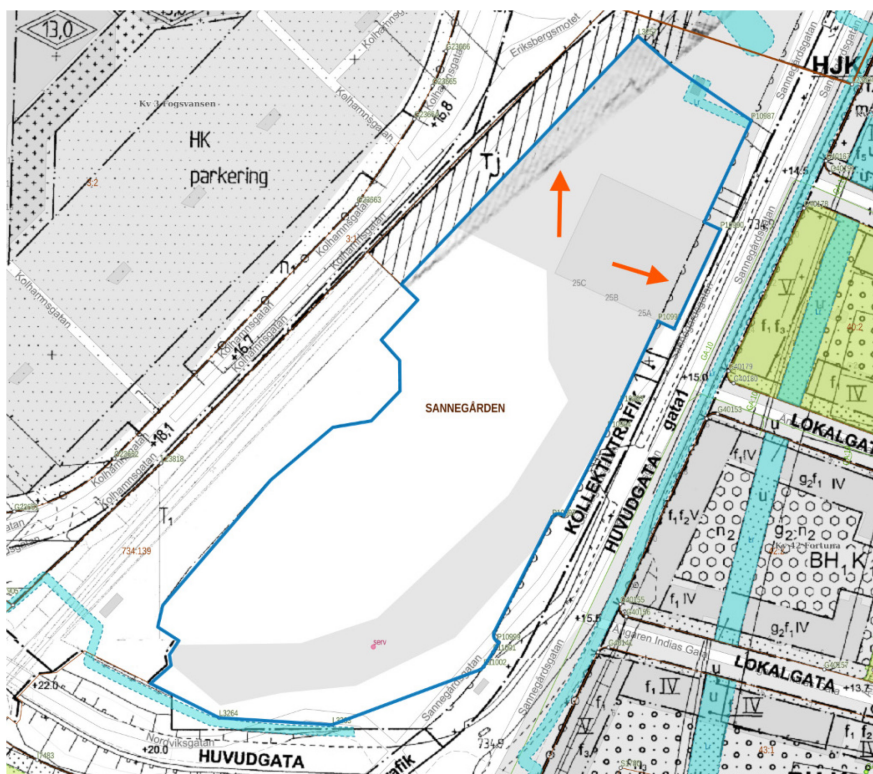
Under våren 2025 har parterna kommit överens om gemensamma värderingsförutsättningar där det framgår att värderingen ska göras utifrån Fastighetens potential med nuvarande användningsområden och förutsättningar, vilka kan jämföras med industri- och/eller verksamhetsmark. Parterna är eniga om att exploatering för blandad stadsbebyggelse i enlighet med gällande översiktsplan är så pass avlägsen att det i dag inte är rimligt att bedöma en framtida stadsutvecklings innehåll, volym och tidpunkt. Parterna vill dock betona att värdet av centralt belägen industri- och verksamhetsmark i ett expansivt område kan ha "inbyggda" förväntningsvärden eftersom en långsiktig omvandlingspotential kan vara värdehöjande.

Efter värderingsprocessen kommer en due diligence (DD) genomföras där Kommunen ges möjlighet att analysera Fastighetens ekonomiska, tekniska och legala förutsättningar.

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 1480K-II-1155 (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. Inom markområdet finns cirka 6 500 kubikmeter massor.



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”
- 2025-04-22.
Informationsärende vid styrelsesammanträde.

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.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Värderingarna för Fastigheten har genomförts men slutförhandling kvarstår vilket medför att köpeskillingen för närvarande inte är fastlagd. [REDACTED]

Principen är att Fastigheten ska överlåtas i befintligt skick och köparen godtar Fastigheten i det skick den befinner sig vid tillträdesdagen. Kommunen kommer att genomföra en due diligence samt en teknisk besiktning vid platsbesök på Fastigheten. Köpeskillingen bestäms till viss del med hänsyn tagen till Fastighetens skick. Eftersom byggnaden sannolikt kommer att rivas inom ett par år kommer inte dess skick vara avgörande för den här affären. Däremot har det konstaterats att det förekommer markförorenningar inom Fastigheten som sannolikt kommer behöva hanteras som ett avdrag på köpeskillingen (mer information under avsnitt Risker).

Med stor sannolikhet kommer köpeskillingen vara lägre än de bedömda marknadsvärdena. Köpeskillingens nivå bedöms till [REDACTED].

Bokförda värden uppgår i april 2025 till cirka 8,3 miljoner kronor. Fastighetsöverlåtelse är inte momspliktiga.

Överlåtelse- och avtalsstruktur

Kommande överlåtelse ska ske som en fastighetsförsäljning enligt Jordabalkens regler. Ett köpekontrakt kommer upprättas och tillträde förväntas ske när Kommunfullmäktiges beslut om att genomföra affären vinner laga kraft. Köparen ansöker om lagfart samt erlägger stämpelskatt för förvärvet.

Fastigheten överläts i befintligt skick och köparen godtar Fastigheten i det skick den befinner sig vid tillträdesdagen. Parterna är därmed överens om att Älvstranden Utveckling är friskriven från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten.

Tidplan

Enligt uppgift avser Göteborgs kommun, genom dess Exploateringsnämnd, att fatta beslut om förvärv vid nämndsammanträde den 2025-08-25.

Förutsatt positiva beslut av säljare respektive köpare är resterande tidplan:

- 2025-08 – Köpekontrakt tecknas.
- 2025-10-16/2025-11-27 – Beslutsärende Kommunfullmäktige.
- 2025-12-22 – Tillträde första vardagen efter att Kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft, det vill säga tre veckor efter att protokollet anslagits.

Tidplanen är något försenad jämfört med den som presenterades i informationsärendet, men den följer fortsatt de yttre tidsramarna samt bolagets beslutade avvecklingsplan.

Ärendet om den här fastighetstransaktionen behöver beslutas av kommunfullmäktige eftersom köpeskillingen överstiger exploateringsnämndens årliga beslutade budget för fastighetsköp. [REDACTED]

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 har låtit genomföra markmiljöundersökning av massorna.

Markmiljöundersökningen visar på att det förekommer föroreningar inom Fastigheten men att det inte går att avgöra om föroreningarna kommit dit genom Trafikverkets nyttjande eller om föroreningarna fanns på Fastigheten sedan tidigare.

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

Förekomsten av föroreningar kommer sannolikt behöva hanteras som ett avdrag på köpeskillingen. Vid tidpunkt för denna handlings upprättande har parterna inte påbörjat denna förhandling avseende uppskattad kostnad för hantering av föroreningar eller riskfördelningen mellan parterna. Älvstrandens anlitate markmiljökonsult uppskattade grovt kostnaden för hantering av de förorenade massorna till cirka 1–6 miljoner kronor. Exploateringsförvaltningens bedömning av kostnaden för markföroreningar levereras i juni.

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.