

Styrelsehandling 10
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0315/25
2025-06-16
Handläggare Sofia Dalbert, Affärsutvecklare

Informationsärende – försäljning del av Göteborg Lindholmen 6:9 (Brasilia och Begonia) till Göteborgs Stad

Sammanfattning

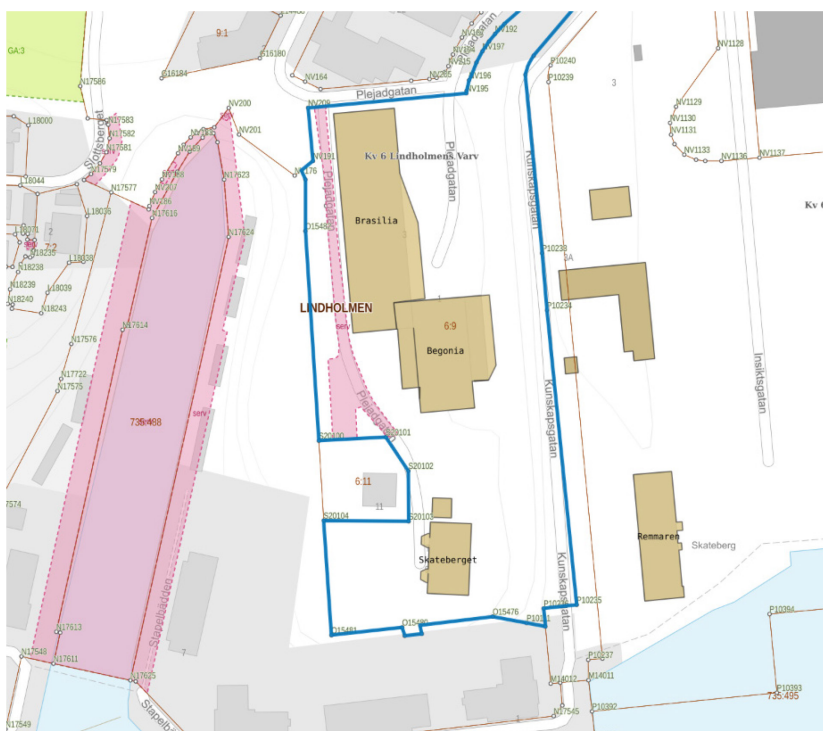
Norra Älvstranden Utveckling AB äger fastigheten Göteborg Lindholmen 6:9. Fastigheten ligger på Lindholmen och består av tre huvudsakliga delområden: Skolområdet, Södra Lindholmen och Skateberget. Den del av fastigheten som ärendet avser är Skateberget.

För Fastigheten pågår arbete med ändring av detaljplan med syfte att inom befintlig bebyggelse medge skolverksamhet och kontor. Befintlig skolverksamhet möjliggörs idag genom tillfälligt bygglov. För att ges möjlighet att permanent bedriva skolverksamhet inom bebyggelsen krävs ovanstående ändring av detaljplan.

Älvstranden Utveckling är, i egenskap av markägare, planintressent. I dialog har Älvstranden Utveckling och Staden enats om att Exploateringsnämnden är lämpligare markägare, och därigenom planintressent, då detaljplanens huvudsakliga syfte är att medge skolverksamhet för vilken kommunen är tänkt huvudman.

Efter beslut av Vd, Stadsfastighetsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen i möte den 2025-01-17 har förhandlingar om en fastighetstransaktion påbörjats. Planen är överlåtelseavtal och tillträde under 2025.

Ärendet återkommer därför till styrelsen för beslut att godkänna överlåtelsen – förhoppningsvis på ordinarie styrelsesammanträdet 2025-09-17 alternativt 2025-10-20.



Karta Del av fastigheten Göteborg Lindholmen 6:9, blåmarkerad.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning 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.

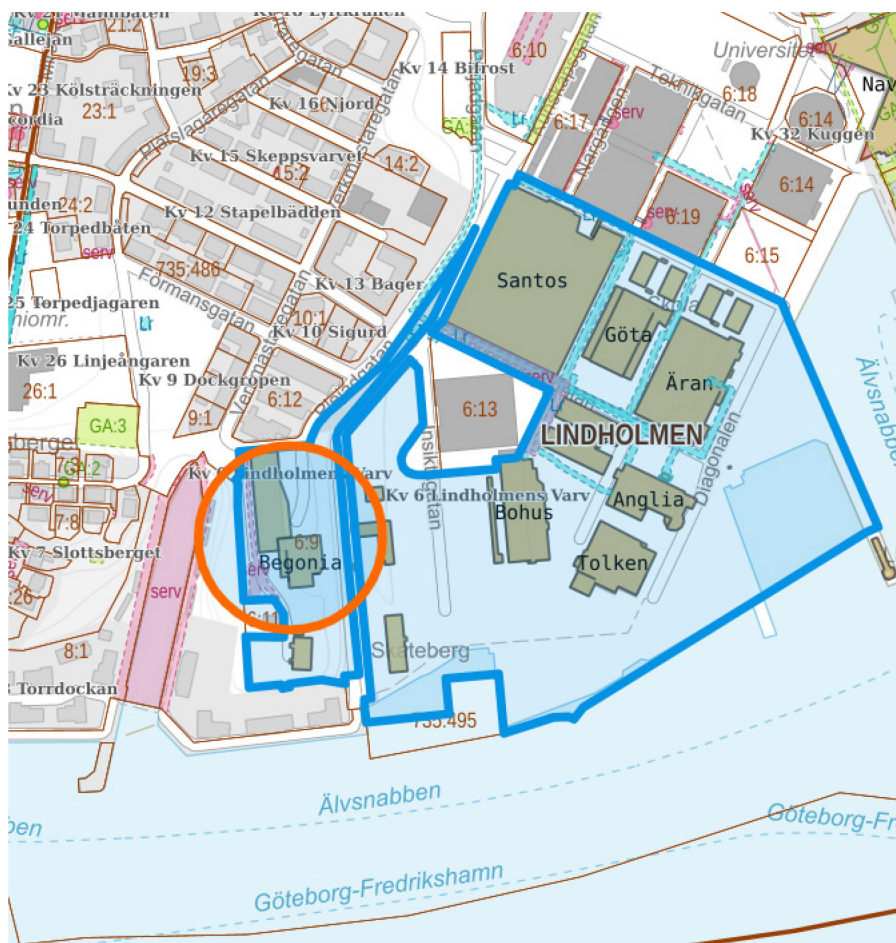
Ärendet

Norra Älvstranden Utveckling AB avser att återkomma till styrelsen för att godkänna överlåtelsen avseende del av fastigheten Göteborg Lindholmen 6:9 (Brasilia och Begonia) 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 Lindholmen 6:9. Fastigheten ligger på Lindholmen och består av tre huvudsakliga delområden: Skolområdet, Södra Lindholmen och Skateberget. Den del av fastigheten som ärendet avser är Skateberget med byggnaderna Brasilia och Begonia samt tillhörande tomt ("Fastigheten"). Skateberg/Disponentvillan omfattas inte.



Karta Fastigheten Göteborg Lindholmen 6:9 blåmarkerad. Orange cirkel visar den del av fastigheten som ärendet avser, byggnaderna Brasilia och Begonia på Skateberget.

För Fastigheten pågår arbete med ändring av detaljplan med syfte att inom befintlig bebyggelse medge skolverksamhet och kontor. Befintlig skolverksamhet möjliggörs idag genom tillfälligt bygglov. För att ges möjlighet att permanent bedriva skolverksamhet inom bebyggelsen krävs ovanstående ändring av detaljplan. Älvstranden Utveckling är, i egenskap

av markägare, planintressent. I dialog har Älvstranden Utveckling och Staden enats om att Exploateringsnämnden är lämpligare markägare, och därigenom planintressent, då detaljplanens huvudsakliga syfte är att medge skolverksamhet för vilken kommunen är tänkt huvudman.

Utöver pågående detaljplanearbete för skola och kontor pågår även planeringsarbetet för Lindholmsförbindelsen, en ny älvförbindelse mellan Lindholmen och Linnéplatsen där Fastighetens bergtrum kan fylla en funktion för påfart till service/räddningstunneln. Detta förstärker det faktum att Exploateringsnämnden är en lämpligare markägare till Fastigheten.

Fastigheten Göteborg Lindholmen 6:9 omfattas av ett beslut i Kommunfullmäktige den 2016-06-02, § 20, rörande effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus ABs lokalkluster. Beslutet anger bland annat att Brasilia och Begonia ska överföras till Exploateringsnämnden.

Parterna verkar för att få till en försäljning av Fastigheten så snart som möjligt så att Staden ska kunna ta över som planintressent. Innan detta kan ske behöver fastighetsbildningsåtgärder genomföras där byggnaden Skateberg/Disponentvillan avstyckas från den del av Fastigheten som avser byggnaderna Brasilia, Begonia och tilltänkt skolgård. Dessutom behöver Brasilia, Begonia och den tilltänkta skolgården avstyckas från stamfastigheten Göteborg Lindholmen 6:9.

Arbetet med att ta fram en avsiktsförklaring för fastighetstransaktionen pågår. Försäljningen ska ske enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt i nuvarande planförutsättningar och med beaktande av de vid försäljningstidpunkten förväntade detaljplaneförändringarna. Värderingar tas fram i enlighet med "Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnden" (dnr 0625/17). Parallellt med värderingsprocessen kommer en due diligence (DD) att genomföras där Staden ges möjlighet att analysera Fastighetens tekniska och legala förutsättningar. Fastighetsvärderingarna ska, tillsammans med övriga förutsättningar, tjäna som underlag för Överlåtelseavtalet.

Ärendets historik

- 2016-06-02.
Beslut i Kommunfullmäktige att byggnaderna Brasilia och Begonia med flera ska överlätas till Staden, "Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster" 2016 nr 117. §20 Dnr 1661/15.
- 2025-01-17.
Vd, Stadsfastighetsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen beslutade i möte den 2025-01-17 att förhandlingar om en fastighetstransaktion ska påbörjas.

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 på Skateberget i stadsdelen Lindholmen. Platsen ligger högt och avgränsas av stup på tre sidor.

Fastigheten omfattar en yta om cirka 10 700 kvm (efter att Skateberg/Disponentvillan styckats av till en egen fastighet). Avtalsobjektet är till del detaljplanlagt för Industri- och kontorsändamål genom stadsplan 1480K-II-2686, för i huvudsak bostadsändamål i detaljplan 1480K-II-5107 samt för industri- och kontorsändamål enligt detaljplan 1480K-II-4319. Fastigheten är bebyggd med två byggnader, Brasilia och Begonia.

Begonia är ett fem våningshus som byggdes för att inrymma huvudkontoret för Lindholmens varv och Brasilia är en byggnad i två plan som användes som varvets ritkontor. Båda byggnaderna är från slutet av 1940-talet.

Byggnaderna är till största delen uthyrda till Göteborgs stad som bedriver högstadieskolan Santoskolan i lokalerna med tillhörande skolgård. Ett våningsplan i Brasilia är en kontorslokal som idag är vakant.

För Fastigheten pågår arbete med ändring av detaljplan med syfte att inom befintlig bebyggelse medge skolverksamhet och kontor. Befintlig skolverksamhet möjliggörs idag genom tillfälligt bygglov som löper tom februari 2027, eventuellt med möjlighet till förlängning till mars 2030. För att ges möjlighet att permanent bedriva skolverksamhet inom bebyggelsen krävs ovanstående ändring av detaljplan. Detaljplanen är ett separat ärende som beslutades av styrelsen 2024-09-20, *Detaljplan skola och bostäder vid Plejadgatan*.



Beroenden

För att fastighetsförsäljningen ska kunna fullbordas behöver fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Skateberg/Disponentvillan behöver avstyckas samt Brasilia och Begonia inklusive skolgård behöver avstyckas från den stora stamfastigheten Göteborg Lindholmen 6:9.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Marknadsvärdesbedömningarna av Fastigheten har ännu inte genomförts vilket medför att köpeskillingen inte är fastlagd.

Fastigheten ska överlåtas 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 april 2025 till cirka 68 mnkr för Brasilia och Begonia. Fastighetsöverlåtelse är inte momspliktiga.

Risker

Det är en risk att fastighetsförsäljningen drar ut på tiden då fastighetsbildningsåtgärder behöver ske parallellt med en pågående detaljplaneprocess.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft innan det tillfälliga bygglov för skola löper ut 2027 alternativt 2030 finns en risk att skolverksamheten inte kan fortsätta bedrivas i lokalerna. Genom att genomföra transaktionen under tiden detaljplanearbete pågår begränsar bolaget denna risk.

Vid tidpunkt för denna handlings upprättande pågår samråd för järnvägsplanen avseende Lindholmsförbindelsen och det föreligger stora osäkerheter i hur Fastigheten och dess omgivning kommer att påverkas av projektet. Genom att genomföra transaktionen blir det Staden själva som äger Fastigheten och de kan därmed hantera riskerna inom sin organisation.

Överlåtelsestruktur

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

Tidplan

Avsikten är att överlåtelseavtal och tillträde ska ske under 2025 så att Exploateringsnämnden kan ta över Älvstranden Utvecklings roll som planintressent i pågående detaljplan.

Tidplanen följer bolagets beslutade avvecklingsplan.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Försäljningen 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.