



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2026-06-15

Diarienummer:

Handläggare: Helena Forslund

Telefon: +46722557289

E-post: helena.forslund@portgot.se

Hemställan till kommunfullmäktige om förvärv av mark i Arendal

Förslag till beslut

Styrelsen i Göteborgs Hamn AB beslutar att

1. Delar av Göteborg Arendal 1:28, Göteborg Arendal 1:29 och Göteborg Arendal 1:31, efter fastighetsbildning från AB Platzer Artosa ("Platzer") förvärvas genom förvärv av samtliga aktier i det fastighetsägande bolaget AB Platzer Kvarter D, org. nr. 559405–5187 ("Platzer Kvarter D") (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Väst) i enlighet med de förutsättningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
2. Förslag till bolagsordning för AB Platzer Kvarter D, org. nr. 559405–5187 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Väst) i enlighet med bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande godkänns.
3. Förslag lämnas till kommunfullmäktiges valberedning om att styrelsen i AB Platzer Kvarter D, org. nr. 559405–5187 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Väst), för tiden fram till att bolaget fusionerats enligt punkt 4 nedan utgörs av tjänstepersoner i Göteborgs Hamn AB enligt vad framgår av detta tjänsteutlåtande.
4. Uppdra åt Göteborgs Hamn AB att efter genomfört förvärv vidta erforderliga åtgärder för att så snart som praktiskt möjligt fusionera AB Platzer Kvarter D, org. nr. 559405–5187 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Väst), in i Göteborgs Hamn AB.
5. Ett lagerbolag, Goldcup 39325 AB, org. nr. 559577–2368, förvärvas och del av Arendal 764:291 överläts till detta bolag.
6. Förslag till bolagsordning för Goldcup 39325 AB, org. nr. 559577–2368, i enlighet med bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande godkänns.

7. Förslag lämnas till kommunfullmäktiges valberedning att styrelsen i Goldcup 39325 AB, org. nr. 559577–2368, för tiden fram till att bolaget sålts enligt punkt 8 utgörs av tjänstepersoner i Göteborgs Hamn AB enligt vad framgår av detta tjänsteutlåtande.
8. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande till förvärvet enligt punkt 1 överlåta del av Arendal 764:291 genom försäljning av samtliga aktier i det fastighetsägande bolaget Goldcup 39325 AB, org. nr. 559577–2368, till AB Platzer Artosa, org. nr. 556717–0211, i enlighet med de förutsättningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.
9. Hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande till punkterna 1–8 ovan.
10. Ärendet överlämnas till Göteborgs Stadshus AB för vidare beredning.

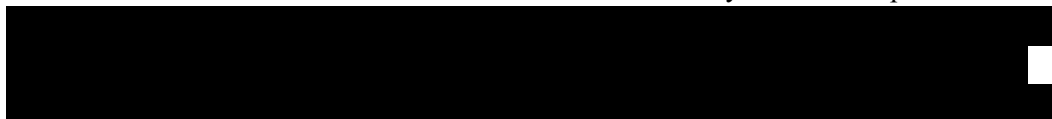
Sammanfattning

Göteborgs Hamn AB ("GHAB") har tecknat avtal om förvärv av fastighet, samt avyttring av fastighet, med AB Platzer Artosa ("Platzer"). Båda transaktionerna sker genom bolagsöverlåtelser. GHAB:s förvärv är strategiskt viktigt för att säkra mark för hamnens fortsatta utveckling västerut. Förvärvet avser en fastighet där totalt 210 000 kvm terminalyta kan tillskapas över tid. I dag finns kontorsbyggnader och utfyllnadsområde som är obebyggt samt ett vattenområde på fastigheten. GHAB:s försäljning avser en logistikfastighet strax söder om Ytterhamnsmotet. Avyttringen bedöms inte påverka hamnens strategiska utveckling negativt. Vidare gör GHAB bedömningen att försäljningen, mot bakgrund av gällande säkerhetsskydd, rådighet och tillämplig lagstiftning, inte försätter hamnen i en sämre situation ur ett säkerhetsperspektiv. Båda transaktionerna är förbehållna beslut i GHAB:s styrelse samt kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvärvet bedöms sammantaget vara ekonomiskt fördelaktigt för GHAB på sikt, eftersom det stärker bolagets rådighet över mark i ett strategiskt läge och därmed förbättrar förutsättningarna för en långsiktig utveckling av hamnens verksamhet ur ett stadensperspektiv. Förvärvet innebär också att GHAB säkrar mark som är viktig för framtida hamn- och terminaländamål och därmed även för bolagets möjligheter att utveckla både befintliga och nya affärer över tid.

Genom att säkra mark i direkt anslutning till befintliga terminal- och logistikområden skapas bättre förutsättningar för framtida hamn- och terminalutveckling. Förvärvet avser ett område där cirka 210 000 kvm terminal- och verksamhetsyta kan tillskapas över tid.



[REDACTED]

Det finns samtidigt ekonomiska osäkerheter kopplade till utfyllnadsområdet och de miljöåtgärder som kan komma att krävas för att området ska kunna utvecklas för avsett ändamål. GHAB:s nuvarande bedömning är därför att en redovisningsmässig avsättning om 77 MSEK behöver göras redan vid tillträdet. Osäkerheterna avser främst omfattning, tidpunkt och kostnadsbild för framtida åtgärder, men GHAB bedömer sammantaget att riskerna är hanterbara och inte förändrar den samlade bedömningen att förvärvet är strategiskt och ekonomiskt motiverat på längre sikt.

[REDACTED] Den fastighet som avyttras bedöms vara av mindre strategisk betydelse för GHAB:s kärnverksamhet, varför försäljningen sammantaget bidrar till att frigöra kapital för prioriterade investeringar i hamnverksamheten.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvärvet omfattar ett cirka 90 000 kvm stort utfyllnadsområde som fylldes ut under 1990-talet av Renova genom deponering av avfall. Avfallet uppges bestå av grovsopor, slagg från Renovas anläggning i Sävenäs samt slam från Gryaabs anläggning i Rya.

Platzer lät 2024 genomföra en miljöteknisk markundersökning av utfyllnadsområdet, vilken visar förhöjda halter av bland annat metaller inom vissa delområden. I undersökningen togs även prover som inte ingår i kontrollprogrammet. Dessa prover indikerade betydande PFAS-urlakning från deponerat slam. Vid upprättandet av detta tjänsteutlåtande är utfallet av de kompletterande utredningar som Miljöförvaltningen begärt från Renova ännu inte känt.

Renova är i dag verksamhetsutövare för utfyllnadsområdet och därmed ansvarig för föroreningar som verksamheten orsakar/orsakat. Vid en framtida utveckling av området behöver massor hanteras för att uppnå erforderlig bärighet och funktion som terminalyta. I den mån slammet bedöms utgöra en primär källa till PFAS kan borttagande eller omhändertagande av sådana massor bidra till minskade halter över tid. GHAB bedömer därför att de åtgärder som blir nödvändiga för att anlägga en robust terminalyta även kan ge en positiv miljöeffekt, genom att massor med föroreningsinnehåll omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning eller deponi i enlighet med gällande regelverk. De miljöeffekter som framtida utfyllnad av småbåtshamnen och eventuellt utbyggnad av kajer kommer att hanteras inom gängse miljötillståndsprocesser.

Den ekologiska dimensionen har koppling till den ekonomiska dimensionen, då omfattningen av erforderliga miljöåtgärder kan påverka investeringsbehov, tidplan och riskbild, samt till den sociala dimensionen genom krav på säker hantering av massor under genomförandet.

Bedömning ur social dimension

I det planerade förvärvet ingår en udde som i dag delvis används som rekreationsområde, inklusive promenadstråk, samt en småbåtshamn. På området avser GHAB att över tid utveckla ett verksamhets- och terminalområde för att stödja befintliga affärer och möjliggöra nya.

Den vik där småbåtshamnen i dag är belägen kan komma att fyllas ut, vilket på sikt innebär att nuvarande promenadstråk och möjlighet till rekreation i direkt anslutning till området försvinner. Detta bedöms utgöra en viss negativ påverkan för de invånare och besökare som nyttjar platsen för friluftsliv.

Ärendets sociala påverkan bedöms främst bestå i ett bortfall av ett mindre rekreationsstråk, medan rekreationsvärden i närområdet fortsatt finns genom närliggande alternativ. Samtidigt bedöms områdets strategiska betydelse för Göteborgs hamns långsiktiga utveckling väga tungt, eftersom marken behövs för att möjliggöra fortsatt utveckling av hamnens verksamhet och därmed stärka hamnens funktion för staden, näringslivet och regionen.

Samverkan

Samverkan med facken planeras att genomföras under hösten 2026.

Bilagor

1. Bolagsordning för AB Platzer Kvarter D, org. nr. 559405–5187
2. Bolagsordning för Goldcup 39325 AB, org. nr. 559577–2368
3. Protokoll – exploateringsnämndens beslut avseende försäljning av logistikfastighet vid Port Entry (diarienummer EXF-2026-00452).

Ärendet

Ärendet gäller GHAB:s beslut om förvärv respektive överlåtelse av fastigheter i bolagsform, godkännande av bolagsordning i två bolag samt beslut om att efter genomfört förvärv vidta åtgärder för att så snart som praktiskt möjligt fusionera det förvärvade bolaget in i GHAB. Mot bakgrund av att besluten bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt hemställer GHAB därefter om kommunfullmäktiges ställningstagande.

Beskrivning av ärendet

GHAB tecknade den 31 mars 2026 avtal med Platzer avseende både förvärv och försäljning av fastighet. Transaktionerna genomförs genom bolagspaketering, vilket innebär att såväl köp som försäljning sker genom överlåtelse av aktier i fastighetsägande bolag. Avtalen är ömsesidigt villkorade och gäller under förutsättning att erforderliga godkännanden erhålls, dels från GHAB:s styrelse samt kommunfullmäktige, dels från Platzers behöriga bolagsorgan.

Syftet med **förvärvet** är att säkerställa GHAB:s strategiska rådighet över mark i direkt anslutning till befintlig hamn- och terminalverksamhet i Arendal och därigenom möjliggöra hamnens långsiktiga utveckling västerut i ett vattennära läge. Området har en stor strategisk betydelse eftersom det binder samman redan ägd mark med planerade framtida terminalytor och skapar förutsättningar för ett sammanhängande verksamhets- och terminalområde. Förvärvet minskar samtidigt risken för att området utvecklas av annan aktör på ett sätt som begränsar hamnens framtida expansionsmöjligheter.

Syftet med **försäljningen** är att avyttra ett fastighetsinnehav som bedöms vara av mindre strategisk betydelse för GHAB:s kärnverksamhet och därmed frigöra kapital till prioriterade investeringar i hamnverksamheten.

Förvärvet sker genom förvärv av ett bolag. Avsikten är inte att Göteborgs Hamn AB ska behålla det förvärvade bolaget som ett separat bolag över tid. Efter genomfört tillträde och när fastighetsbildningen har slutförts ska bolaget, så snart det är praktiskt möjligt, fusioneras in i Göteborgs Hamn AB, varigenom fastigheten integreras fullt ut i bolagets verksamhet. Ärendet omfattar därför även godkännande av bolagsordning i det förvärvade bolaget samt uppdrag att genomföra fusion.

Även den fastighet som ska säljas paketeras i bolag inför försäljningen. Det sker genom att GHAB förvärvar ett s.k. lagerbolag.

Med hänsyn till att inget av bolagen ska driva någon verksamhet och att det bolag som GHAB förvärvar från Platzer ska avvecklas snarast möjligt, föreslår GHAB att styrelsen utgörs av två tjänstepersoner från GHAB. För de förvärvade bolagen avser GHAB att nominera Vice President Corporate Governance till styrelseledamot och VD till styrelsesuppleant. Denna sammansättning motsvarar den som gäller i GHAB:s två vilande dotterbolag.

Kommunfullmäktiges ställningstagande avser (i) godkännande av GHAB:s förvärv enligt punkt 1 i beslutet, (ii) godkännande av bolagsordning i det förvärvade bolaget enligt punkt 2, (iii) val av tjänstepersonstyrelser, (iv) godkännande av att GHAB vidtar åtgärder för fusion enligt punkt 4 samt (v) godkännande av GHAB:s avyttring enligt punkt 8.

GHAB har i enlighet med stadens riktlinjer skickat ett hörande rörande försäljning av mark till Exploateringsförvaltningen. Förvaltningen har i sitt tjänsteutlåtande föreslagit nämnden att avstå sin rätt till förköp av mark från ett kommunalt bolag. Exploateringsnämnden har vid sammanträde 2026-05-18 lämnat bifall till tjänsteutlåtandet.

Tillträde i respektive transaktion är villkorat av att nödvändig fastighetsbildning har genomförts och vunnit laga kraft samt att övriga sedvanliga villkor enligt avtal är uppfyllda. Parterna har därutöver avtalat om samtidighet, vilket innebär att transaktionerna genomförs samtidigt.

Båda transaktionerna har förhandlats fram på affärsmässiga grunder. Förvärvets och försäljningens prissättning och övriga villkor har prövats genom externa värderingar och intern analys, i syfte att säkerställa att villkoren är marknadsmässiga.

I ärendet aktualiseras även frågor om miljöförutsättningar inom det område som förvärvas, bland annat kopplat till utfyllnadsområdet och pågående kontrollprogram, samt frågor om säkerhetsskydd och rådighet i anslutning till försäljningen. Dessa frågor har beaktats i den rättsliga och affärsmässiga hanteringen av transaktionerna och har, i relevanta delar, reglerats i överlåtelseavtalen eller hanteras inom ramen för tillämpligt regelverk och fortsatt prövning.

Ekonomi

[REDACTED]

[REDACTED]. Anledningen till att behålla kontor är att GHAB ser ett stort värde i att det finns hamnära kontorslokaler. [REDACTED]

[REDACTED]

När nuvarande avtal löper ut 2030 bedömer GHAB att det finns goda möjligheter att ha fortsatt hög uthyrningsgrad, antingen till befintlig hyresgäst eller till nya, vilket kommer att ge en stabil och långsiktig intäkt till bolaget. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I de kalkyler som nämns nedan har både intäkt samt bortfall av driftnetto som försäljningen medför inkluderats.

[REDACTED]

Utvecklingen av det förvärvade området skapar möjlighet att över tid tillskapa nya terminal- och verksamhetsytor som kan stötta både befintliga och nya affärer och därigenom bidra till ökad godsomsättning genom hamnen. Samtidigt förutsätter utvecklingen betydande investeringar. Utgiften för de åtgärder som i dagsläget bedöms nödvändiga för att möjliggöra en långsiktig och ändamålsenlig användning av området uppskattas till cirka 1 miljard kronor och omfattar bland annat rivning, marksanering samt iordningställande av terminal- och verksamhetsytor.

Utvecklingen, och därmed investeringarna, bedöms behöva genomföras successivt i flera etapper över en längre tid. En första etapp planeras omfatta utveckling av udden, där det i dag inte finns några verksamheter att ta hänsyn till. I de delar av området där det finns kontorsbyggnader kommer befintliga hyresavtal i stor utsträckning att styra utvecklingstakten. Även småbåtshamnen bedöms på sikt komma att avvecklas och området fyllas ut för att kunna integreras i ett större terminalområde. Den successiva utvecklingen innebär samtidigt att kommande delbeslut kan fattas med bättre underlag avseende marknadsefterfrågan, lämplig verksamhetsinriktning och potentiella volymökningar och därmed säkerställa bibehållen lönsamhet.

Kostnaden för hantering av miljöföroreningar som finns i det utfyllnadsområde som ingår i förvärvet utgör en stor ekonomisk osäkerhet. GHAB utgår dock ifrån, som beskrivs under rubriken ”Den ekologiska dimensionen”, att Renova är ansvarig för de föroreningar som finns och därmed även sanering. GHAB kommer att avsätta 77 MSEK för sanering i samband med tillträdet, för att säkerställa att kostnaden inte belastar bolagets resultat när arbetet ska utföras.

Den ekonomiska dimensionen har koppling till den ekologiska dimensionen genom den osäkerhet som hantering av utfyllnadsområdets förorenade massor medför.

Närmare beskrivning av respektive affär

Förvärvet

GHAB tecknade den 31 mars 2026 avtal med Platzer avseende förvärv av samtliga aktier i ett av Platzer ägt bolag som, efter genomförd fastighetsbildning, kommer att äga ett mark- och vattenområde i Arendal (Platzer Kvarter D). Förvärvet genomförs genom bolagspaketering, innebärande att fastigheten indirekt förvärvas genom köp av aktier i det fastighetsägande bolaget. Avsikten är inte att Göteborgs Hamn AB ska behålla det förvärvade bolaget som ett separat bolag över tid. Efter genomfört tillträde och när fastighetsbildningen har slutförts ska bolaget, så snart det är praktiskt möjligt, fusioneras in i Göteborgs Hamn AB, varigenom fastigheten integreras fullt ut i bolagets verksamhet.

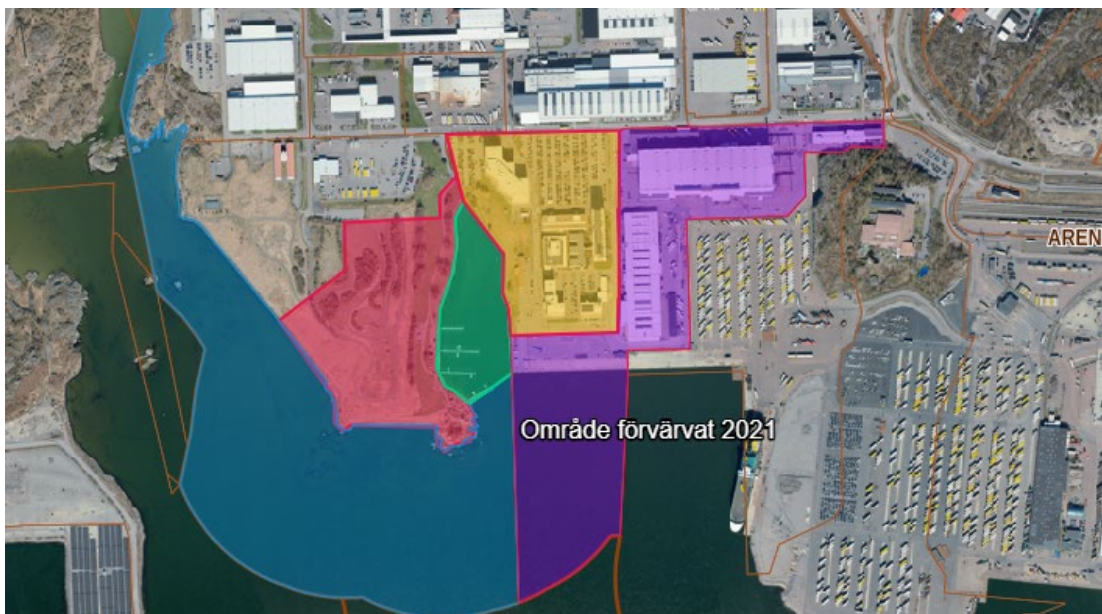


Bild 1: Placering geografiskt i hamnen. Området direkt öster och söder om det gulmarkerade området ägs av GHAB och utvecklas för att inrymma den nya Stena-terminalen.

Det område som förvärvats utgörs i dag av del av större fastighetsbestånd och ska inför transaktionens genomförande avskiljas genom fastighetsbildning. Fastighetsbildningen avses ske genom lantmäteriförrättning, varigenom en ny registerfastighet bildas motsvarande det mark- och vattenområde som omfattas av affären. Efter fastighetsbildningen kommer det förvärvade bolaget att vara lagfaren ägare till den nybildade fastigheten.

Inom det område som förvärvats finns i dag kontorsbyggnader, obebyggd mark samt ett vattenområde. Området är beläget i direkt anslutning till befintlig hamn- och terminalverksamhet och bedöms över tid kunna utvecklas till cirka 210 000 kvm terminal- och verksamhetsyta. Områdets läge och storlek gör det strategiskt avgörande för Göteborgs Hamn AB:s möjligheter till långsiktig expansion västerut i vattennära läge.

Fastighetsbildningen och därmed förvärvets fullbordande är förenade med sedvanlig lantmäteriprocess och myndighetsprövning. Parternas gemensamma bedömning är att fastighetsbildningen kan genomföras utan att detaljplanen ändras och inom normal handläggningstid, men den slutliga tidplanen är beroende av Lantmäteriets handläggning och eventuella överklaganden. Tillträde till aktierna i det fastighetsägande bolaget är därför villkorat av att fastighetsbildningen har genomförts och vunnit laga kraft. Enligt GHAB:s bedömning medger gällande detaljplan industriverksamhet, varför någon planändring inte bedöms vara nödvändig för den avsedda markanvändningen.

Förvärvet är av principiell beskaffenhet eftersom det avser strategiskt mycket viktig mark för kommunens hamnverksamhet och innebär ett långsiktigt åtagande som påverkar Göteborgs Hamn AB:s framtida markinnehav, utvecklingsmöjligheter och investeringsinriktning.

Det aktuella området ägdes tidigare av Volvo. När Volvo beslutade att avyttra marken var GHAB intresserat av att förvärva delen som låg söder om Arendals Allé. Dock valde Volvo att gå vidare med annan köpare (Platzer) varför GHAB inte fick möjlighet att slutföra det önskade köpet. GHAB förvärvade under 2021 del av området söder om

Arendals Allé från Platzer, se lila område på bild 1. Området är avsett för framtida färjelokalisering och ligger direkt öster om det område som ingår i den nu aktuella försäljningen. När Platzer under 2025 såg över sitt fastighetsinnehav i området och öppnade för en försäljning av det aktuella området, bedömde GHAB att ett förvärv var angeläget, eftersom en försäljning till annan part sannolikt skulle begränsa hamnens möjligheter att utvecklas västerut. En utveckling och realisering av byggrätterna inom det område som nu förvärvas skulle kunna omöjliggöra en sådan expansion. I dag genererar kontorsbeståndet avkastning, som successivt – i takt med att kontoren rivs och området utvecklas – avses övergå till avkastning från mer hamnnära verksamheter.

Udden

I förvärvet ingår cirka 90 000 kvm mark som i dag inte är bebyggd. På området avser GHAB att utveckla ett nytt verksamhetsområde som kan stödja redan pågående affärer samt tillföra nya.

Området fylldes ut under 1990-talet av Renova genom deponering av avfall. Avfallet uppges bestå av grovsopor, slagg från Renovas anläggning i Sävenäs samt slam från Gryaabs anläggning i Rya. Renova är i dag verksamhetsutövare för utfyllnadsområdet och ansvarar för gällande kontrollprogram.

Platzer lät 2024 genomföra en miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Arendal 1:31. Undersökningen omfattade provtagning av jord, grundvatten/lakvatten, markgas samt sediment i anslutning till fastigheten. Rapporten visar förhöjda halter inom vissa delområden, där huvuddelen bedöms omfattas av eller kunna hanteras inom Renovas kontrollprogram. I undersökningen togs även prover som inte ingår i kontrollprogrammet. Dessa prover indikerade betydande urlakning av PFAS från deponerat slam. I Miljöförvaltningens utlåtande (2024) anges att Renova genomför kompletterande utredningar, bland annat avseende spridningsvägar för lakvatten från deponin samt framtida provtagnings- och kontrollupplägg. Vid upprättandet av detta tjänsteutlåtande är utfallet av dessa utredningar ännu inte känt.

Vid en framtida utveckling av området behöver massor hanteras för att uppnå erforderlig bärighet och funktion som terminalyta. I den mån slammet bedöms utgöra en primär källa till PFAS kan borttagande eller omhändertagande av sådana massor bidra till minskade halter över tid. GHAB bedömer att de åtgärder som blir nödvändiga för att anlägga en robust terminalyta även kan ge en positiv miljöeffekt, genom att massor med föroreningsinnehåll omhändertas och transporteras till godkänd mottagningsanläggning/deponi i enlighet med gällande regelverk.

Innan några markarbeten påbörjas ska GHAB samråda med Renova och berörda myndigheter, med utgångspunkt i att Renova är ansvarig verksamhetsutövare för utfyllnadsområdet. Eventuella åtgärder planeras och genomförs i enlighet med gällande tillstånd, kontrollprogram och tillsynsmyndighetens krav.

Sammantaget bedöms förvärvet möjliggöra en långsiktig utveckling av hamn- och terminalytor inom ett redan påverkat industri- och hamnområde. Den huvudsakliga ekologiska riskfrågan i ärendet avser hantering av förorenade massor och PFAS kopplat till utfyllnadsområdet. Dessa frågor behöver hanteras i kommande projektering och genomförande genom kravställning, samråd och myndighetsprövning. Under förutsättning att nödvändiga skydds- och kontrollåtgärder vidtas bedöms åtgärderna

kunna bidra till minskad spridningsrisk genom att förorenade massor omhändertas på ett kontrollerat sätt.

Ärendet bedöms även ha koppling till ekonomisk dimension, då omfattningen av erforderliga miljöåtgärder kan påverka investeringsbehov, tidplan och riskbild. Kopplingen till social dimension bedöms främst avse arbetsmiljö och säker hantering av massor under genomförandet.

I detta skede görs ingen kvantifierad bedömning av klimatpåverkan. Om den framtida markanvändningen innebär effektivare logistikflöden och högre andel sjöfarts- och järnvägsbaserade transporter kan detta på sikt bidra till stadens klimat- och miljöarbete, men sådana effekter behöver i så fall analyseras inom ramen för den fortsatta planeringen.

Den ekologiska bedömningen i detta ärende fokuserar på (i) risker kopplade till förorenad mark och vatten, (ii) hur framtida masshantering kan påverka spridning av föroreningar samt (iii) hur utvecklingen av hamnära terminaler kan samspela med stadens miljö- och klimatmål.

Den samlade bedömningen är att ärendet kan medföra både positiva och negativa ekologiska effekter. Negativa effekter kan uppstå genom markarbeten och hantering av förorenade massor, medan positiva effekter kan uppnås genom att massor omhändertas och spridningsrisker på sikt minskar. Osäkerheter kvarstår avseende PFAS-situationen och resultatet av pågående utredningar, varför fortsatt utredning och myndighetsdialog är nödvändig inför genomförande.

Följande ekologiska aspekter är särskilt relevanta i detta ärende:

- Hantering av förorenade massor (inkl. PFAS) och hur detta påverkar mark, grundvatten/lakvatten och närliggande sediment.
- Efterlevnad av krav i tillsyn, tillstånd och kontrollprogram samt behov av kompletterande utredningar inför markarbeten.
- Möjlig påverkan på stadens miljömål genom sanerande/risksänkande åtgärder inom ett befintligt påverkat område.
- Potentiell klimatkoppling på sikt genom möjliggörande av hamnära logistiktor, vilket kan stödja effektivare transportkedjor; effekten behöver analyseras vidare i senare skede.

Den ekologiska dimensionen har koppling till den ekonomiska dimensionen genom att eventuella miljöåtgärder kan påverka investeringsbehov och risk. Den har även koppling till social dimension genom krav på säker masshantering och arbetsmiljö vid genomförande.

Förvaltningen/bolaget har i detta skede redovisat de ekologiskt mest väsentliga risk- och åtgärdsfrågorna kopplade till föroreningssituationen. Ytterligare bedömningar behöver göras i samband med projektering och inför eventuella tillståndsprövningar.

Småbåtshamn

Den vik som i dag rymmer en småbåtshamn är cirka 32 000 kvm stor med 88 båtplatser, varav 69 är uthyrda. Den kan, på samma sätt som GHAB tidigare gjort i Arendal 2, fyllas

ut med förorenade muddermassor. När ytan väl är utfylld ska den integreras i ytan västerut och bli en del av ett större terminalområde. I dialog med dem som hyr båtplatser kommer GHAB att arbeta för att ta fram en lösning innan småbåtshamnen försvinner.

Kontor

I förvärvet ingår ett omfattande kontorsbestånd, vilket kommer att fördubbla Göteborgs Hamn AB:s kontorsinnehav. Avsikten med förvärvet är inte att utöka kontorsinnehavet utan att förvärva den mark som ligger mellan den framtida färjeterminalen och den nya terminalytan västerut. Kontoren ger initialt en bra årlig avkastning, vilket kommer att bidra till finansieringen av utbyggnaden. Avkastningen förändras när hyresgäster säger upp sig för avflyttning eller när GHAB säger upp hyresgäster. Beroende på vilken lokal som avses finns en strategi för om lokalen ska hyras igen eller inte. Eftersom området på lång sikt inte ska vara ett kontorsområde behöver avvecklingen av hyresgäster ske strategiskt för att behålla avkastningen i så stor utsträckning som möjligt utan att fördröja utvecklingen av hamnverksamheten. En byggnad är i dag helt vakant och planeras att rivas kort efter tillträdet. Då frigörs yta som kan nyttjas av hyresgäster och verksamheter i området och på så sätt stärka befintliga affärer. I samband med rivningen undersöks möjligheten att återanvända material och inventarier i andra byggprojekt i staden.

Trots att utveckling av hyresfastigheter inte utgör GHAB:s kärnuppdrag bedöms det i detta fall vara motiverat att förvärva marken med dessa byggnader, eftersom de utgör en integrerad del av det område som behöver säkras för hamnens långsiktiga utveckling. Kontorsbeståndet skapar dessutom nödvändig flexibilitet i genomförandet, bland annat genom att möjliggöra omdisponering och tillfällig omlokalisering av hyresgäster och verksamheter i samband med att vissa byggnader rivs eller tas i anspråk för annan användning. Vissa byggnader behöver därför bevaras under en övergångsperiod för att möjliggöra en successiv avveckling av kontorsverksamheten och en ordnad omställning av området, innan marken fullt ut kan tas i anspråk för hamn- och terminaländamål.

Då det behövs kontor i området kommer vissa byggnader i området bevaras medan andra kommer att rivas allt eftersom hyresavtalen medger det.

Avsikten är inte att Göteborgs Hamn AB ska behålla det förvärvade bolaget som ett separat bolag över tid. Efter genomfört tillträde och när fastighetsbildningen har slutförts ska bolaget, så snart det är praktiskt möjligt, fusioneras in i Göteborgs Hamn AB, varigenom fastigheten integreras fullt ut i bolagets verksamhet.

Försäljningen

Parallellt med förvärvet genomför GHAB en försäljning till Platzer av en logistikfastighet belägen i anslutning till hamnens inpasserings- och logistikområde vid Ytterhamnsmotet ("Port Entry"). Försäljningen sker genom bolagspaketering, innebärande att aktierna i det bolag som äger den aktuella fastigheten överläts till köparen. För paketeringen förvärvar GHAB ett nybildat lagerbolag som sedermera avyttras till Platzer.

Den fastighet som avyttras utgör en etablerad logistikfastighet med befintlig bebyggelse och pågående verksamhet. Fastigheten är i dag fullt utvecklad för sitt ändamål och gällande detaljplan medger ingen ytterligare bebyggelse. Någon ytterligare expansion kopplad till Göteborgs Hamn AB:s kärnverksamhet bedöms därför inte vara möjlig inom fastigheten, varför den bedöms vara strategiskt mindre viktig för hamnens långsiktiga

utveckling. Vidare gör GHAB bedömningen att försäljningen, mot bakgrund av gällande säkerhetsskydd, rådighet och tillämplig lagstiftning, inte försätter hamnen i en sämre situation ur ett säkerhetsperspektiv.

Även försäljningen förutsätter fastighetsbildning, då det aktuella området i dag utgör del av en större fastighet. Inför tillträde ska fastigheten avskiljas genom lantmäteriförrättning så att det bolag vars aktier överläts är ensam lagfaren ägare till den fastighet som omfattas av försäljningen.

Fastighetsbildningen avseende försäljningen bedöms vara av mer begränsad komplexitet, då fastigheten i huvudsak redan är ianspråktagen och definierad för logistikändamål. Även här är tillträdet villkorat av att erforderlig fastighetsbildning har genomförts och vunnit laga kraft.

Försäljningen är av principiell beskaffenhet och av större vikt enligt kommunallagen, eftersom den innebär avyttring av kommunalt ägd egendom av betydande värde. Mot bakgrund av att fastigheten inte är nödvändig för Göteborgs Hamn AB:s långsiktiga hamn- och terminalverksamhet bedöms försäljningen vara förenlig med kommunens ägarintresse och bolagets strategiska inriktning.

Fastighetsvärden

Förvärvet

[REDACTED]
I en värdering förutsätts att det värderade objektet bjuds ut på en öppen marknad med fri konkurrens. Värderingen tar sikte på fastighetens pågående markanvändning, det vill säga kontor, vatten och obebyggd mark, men beaktar även att den obebyggda marken är planlagd och har outnyttjade byggrätter. Då området ligger vattennära och i anslutning till andra fastigheter GHAB äger är GHAB angeläget att köpa just det här området av Platzer. [REDACTED]

[REDACTED] Mot bakgrund av att värderingen utgår från nuvarande användning och samtidigt inkluderar en framtida potential i marken, bedömer GHAB att köpeskillingen är affärsmässig och marknadsmässig. Bedömningen stöds även av att fastigheten redan i dag genererar ett betydande driftnetto, samtidigt som prisnivån får anses väl avvägd med hänsyn till de osäkerheter och investeringar som är förknippade med områdets successiva omställning till hamn- och terminaländamål.

Försäljning

[REDACTED] I en värdering förutsätts att det värderade objektet bjuds ut på en öppen marknad med fri konkurrens. Värderingen baseras på en kombination av ortsprismetod och avkastningsmetod, där särskild vikt lagts vid långsiktigt marknadsmässigt driftnetto och antaganden om framtida hyresnivåer efter nuvarande kontraktperiod. Det ska här

noteras att det värderade objektet i det här fallet inte bjuds ut på öppen marknad eftersom försäljningen är en oskiljbar del av hela affären, vilket i sig påverkar det faktiska pris som är möjligt att uppnå.



Trots fastighetens mycket attraktiva A-läge för logistik i Göteborg präglas marknaden fortsatt av osäkerhet kopplat till konjunktur, ränteläge och investerarnas avkastningskrav. I rådande marknad premieras faktiska kassaflöden framför långsiktig, ännu ej realiserad värdepotential. Det överenskomna priset innebär därmed en rimlig riskjustering i förhållande till den teoretiska värderingen.

Priset speglar fastighetens faktiska kassaflöde och riskprofil vid transaktionstillfället och innebär en rimlig avvägning mellan nuvärde och framtida potential.

Framtida utvecklingsmöjligheter

GHAB planerar att utveckla hamnverksamhet inom det förvärvade området. Då efterfrågan på ytor ständigt är hög finns möjlighet att utveckla både nya och befintliga affärer och på så sätt stärka Göteborgs hamns utbud. Utveckling av området är förenat med utmaningar kopplat till både markens beskaffenhet och närheten till Natura2000-området i väst. Natura2000 sätter begränsningar för framför allt buller men också tex ljus. GHAB bedömer att om endast terminalytor ska tillskapas behöver inte detaljplanen ändras. Den dagen som nya kajer byggs kommer det med största sannolikhet behövas en ny detaljplan.

Vid planering av nya verksamheter är det viktigt att dessa beaktas och byggnation placeras så att tex buller kan skärmis av. Det gör också att vissa verksamheter lämpar sig bättre för området än andra. Inför utvecklingen behöver nytt verksamhetstillstånd erhållas och där kommer ramar för vilka verksamheter som kan bedrivas framgå. Troligt är att verksamheter kopplade till bil- och RoRo-hamnen lämpar sig bäst då den verksamheter orsakar mindre buller än till exempel containerverksamhet.

Förvaltningens /bolagets bedömning

GHAB bedömer sammantaget att transaktionerna är strategiskt och affärsmässigt motiverade och stärker bolagets långsiktiga förutsättningar att bedriva och utveckla hamn- och terminalverksamhet.

Förvärvet i Arendal bedöms vara strategiskt viktigt för att säkerställa långsiktig rådighet över mark i direkt anslutning till hamn- och terminalverksamheten och därigenom möjliggöra hamnens fortsatta utveckling västerut. Förvärvet omfattar betydande utvecklingspotential för framtida terminal- och verksamhetsytor (på sikt cirka 210 000 kvm), samtidigt som befintliga hyresavtal ger ett initialt driftnetto som bidrar till finansiering av kommande omställning och investeringar.

Försäljningen av logistikfastigheten vid Port Entry avser ett innehav som bedöms vara av mindre strategisk betydelse för bolagets kärnverksamhet och där gällande planförutsättningar inte medger ytterligare utveckling. Avyttringen frigör kapital för prioriterade investeringar i hamnverksamheten och bedöms inte påverka bolagets strategiska utveckling negativt.

De huvudsakliga risk- och osäkerhetsfaktorerna i ärendet är kopplade till (i) miljöföroreningar och PFAS inom utfyllnadsområdet, (ii) tidplan och utfall i kommande fastighetsbildning samt (iii) säkerhetsskydd och rådighet kopplat till den avyttrade fastigheten. Riskerna hanteras genom fortsatt utredning och myndighetsdialog, tydlig kravställning inför framtida markarbeten samt genom avtalens villkorsregleringar och genomförandevillkor (bl.a. att fastighetsbildning ska vara genomförd och ha vunnit laga kraft). GHAB bedömer att affärerna sammantaget innebär en väl avvägd risk i förhållande till den strategiska nyttan och den ekonomiska effekten.

Göteborgs Hamn AB

Handläggare

Göran Eriksson, VD

Helena Forslund

Bolagsordning för AB Platzter Kvarter D, org. nr. 559405–5187 (under namnändring till Göteborgs Hamn Arendal Väst AB)

§ 1 Firma

Bolagets firma är Göteborgs Hamn Arendal Väst AB.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud mot att lämna stöd åt enskild och förbud mot att ta ut högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Självkostnadsprincipen är inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 25 000 och högst 100 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 1 och högst 4 ledamöter jämte högst 2 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. I stället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.

Bolagsordning för Goldcup 39325 AB, org. nr. 559577–2368

§ 1 Firma

Bolagets firma är Goldcup 39325 AB.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud mot att lämna stöd åt enskild och förbud mot att ta ut högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Självkostnadsprincipen är inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 25 000 och högst 100 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 1 och högst 4 ledamöter jämte högst 2 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.
11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.