

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-01

Diarienummer SFF-2024-00155

Handläggare

Albin Olausson

Telefon: 031-365 08 82

E-post: Albin.Olausson@stadsfast.goteborg.se

Överföring av byggnad inom fastighet Göddered 1:7 till Exploateringsförvaltningen

Förslag till beslut

I Stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden överför byggnad inom fastigheten Göteborg Göddered 1:7 till exploateringsnämnden för vidare försäljning till arrendator till intilliggande jordbruksmark genom direktanvisning.
2. Överföringen sker till bokfört värde på kommunens frånträdesdag.

Sammanfattning

Förvaltningen förvaltar en byggnad med adress Göddereds Sörgård 1 inom fastigheten Göteborg Göddered 1:7 som står vakant. Befintlig arrendator till Exploateringsnämnden som arrenderar intilliggande jordbruksmark har vänt sig in till kommunen med en begäran om att få friköpa det stall som arrenderas samt det bostadshus med adress Göddereds Sörgård 1 som står i omedelbar närhet till arrendet i ambitionen att rusta upp bostadshuset. Exploateringsnämnden avser stycka av ca 2 800 kvm av fastigheten Göteborg Göddered 1:7 och överlåta till arrendatorn.

Avsikten med överlåtelsen är att utarrenderat stall/ladugård ska överlåtas till arrendatorn tillsammans med befintligt bostadshus placerat i omedelbar närhet till arrendet för att på så sätt hålla samman gårdscentrat som en enhet och därmed möjliggöra upprustning/underhåll av de byggnader som finns på platsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen får intäkter vid en försäljning av fastigheten som redovisas kommuncentralt av exploateringsnämnden. Hyresintäkten för år 2022 och 2023 är 0 kronor. Det bokförda värdet för byggnaden uppgår till 59 000 kronor.

Kommunen erhåller bedömt marknadsvärde för markområdet och tillhörande byggnader, intäkterna redovisas kommuncentralt av exploateringsnämnden.

Stadsfastighetsförvaltningen undviker rivningskostnader för bostadshuset, bedömda till 400 000 kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheten Göteborg Göddered 1:7 ligger delvis inom naturskyddat område (naturresevat Göddered-Hakered). Gårdscentrat omfattas inte av naturskyddet utan endast intilliggande marker som inte omfattas av överlåtelsen.

Exploateringsnämnden har av den anledningen inte funnit några särskilda aspekter som negativt skulle påverka området ur ekologisk dimension. Stadsfastighetsförvaltningen ser ingen anledning att frånga Exploateringsnämndens bedömning.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Fastighetskarta
3. Tjänsteutlåtande från Exploateringsnämnden 2023-06-12

Ärendet

Ärendet gäller en överföring av byggnad med adress Göddereds Sörgård 1 till Exploateringsförvaltningen för vidare överlåtelse till en privatperson som idag arrenderar en stor del av den berörda fastigheten Göteborg Göddered 1:7

Beskrivning av ärendet

Arrendatorn som sedan 2016 arrenderat ett område av fastigheten motsvarande 74 000 kvadratmeter för ändamålet ”betesmarker och stallanläggning” har efterfrågat att friköpa stallbyggnaden samt det bostadshus som står på fastigheten (men som inte omfattas av arrendet).

Bostadshuset som är av äldre karaktär har tidigare hyrts ut men är idag i undermåligt skick och skulle behöva upprustas/renoveras för att fortsatt kunna hyras ut. Förvaltningen har bedömt att fortsatt förvaltning av byggnaden inte är ekonomiskt motiverat varför rivning bedöms motiverat om den inte kan överlåtas till lämplig köpare.

Då stallbyggnaden och bostadshuset står i omedelbar närhet till varandra som ett samlat gårdscentrum bedöms överlåtelsen till arrendator som lämplig då förhållandet på så sätt kvarstår även i framtiden och bostadshuset inte behöver rivas.

Genom att skapa en ny fastighet innehållande stall och bostadshus skapas förutsättningar för att byggnader rustas upp och att gårdsbilden kvarstår – något som bevarar områdets karaktär. Alternativet att i stället säga upp arrendet av stallbyggnaden/ladugården för att på så sätt kunna överlåta samma innehåll till en annan köpare framstår som ett olämpligt sätt att hantera befintliga arrendatorer.

Den 4 november 2021 togs ett värdeutlåtande fram för den aktuella överlåtelsen. Värdet för markområdet om ca 2 800 kvadratmeter, ett småhus, en stallbyggnad samt mindre komplementbyggnader bedömdes till 1,9 miljoner kronor. Värdet kommer att anpassas efter rådande marknadsläge i samband med att överlåtelseavtalet upprättas och då räknas om efter värdet på fastighetsmarknaden idag kontra värdet vid värdetidpunkten.

Förvaltningens bedömning

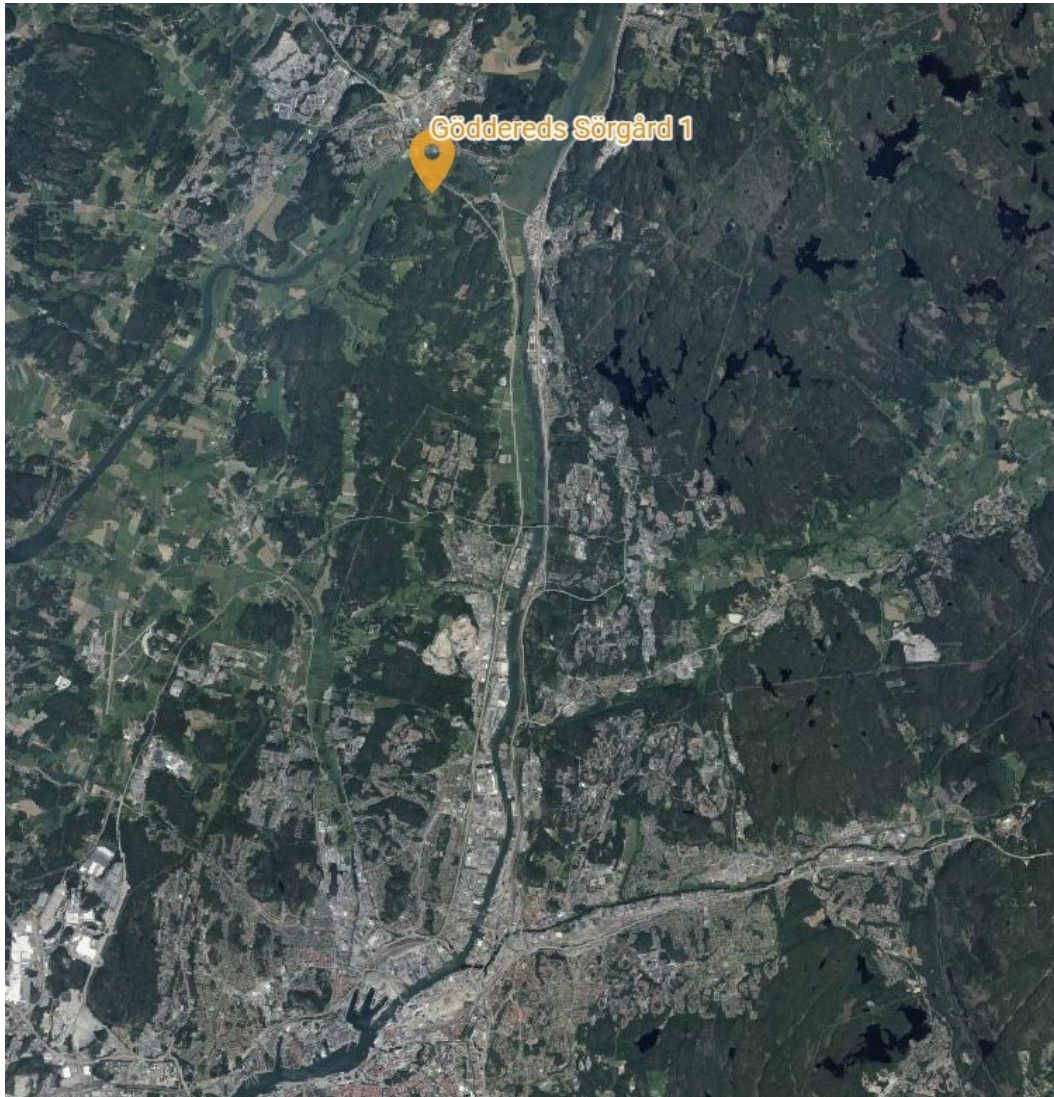
Förvaltningen bedömer att det finns goda skäl att genomföra en överföring av byggnaden för vidare försäljning till marknadspris.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör





Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-12

Diarienummer EXF-2023-00893

Handläggare

Fredrik Henriksson

Telefon: 031-369 12 37

E-post: fredrik.henriksson@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag till förvaltningen att sälja del av fastigheten Göddered 1:7.

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att överlåta ca 2 800 kvadratmeter av fastigheten Göteborg Göddered 1:7 tillsammans med de byggnader som står på området till arrendator till intilliggande jordbruksmark genom direktanvisning.
2. Förutsatt exploateringsnämndens godkännande av p. 1 uppdrar nämnden åt förvaltningen att tillse att en ny fastighet skapas genom att ansöka om avstyckning samt att upprätta och underteckna erforderliga avtal för överlåtelsen.

Sammanfattning

Ärendet gäller en överlåtelse av ett mindre markområde av den kommunalt ägda fastigheten Göteborg Göddered 1:7 innehållande en stallbyggnad/ladugård samt ett äldre bostadshus. Överlåtelsen motsvarar lite drygt 2 procent av fastighetens totala areal och bedömt värde enligt framtaget värdeutlåtande är 1,9 miljoner kronor.

Befintlig arrendator har vänt sig in till kommunen med en begäran om att få friköpa det stall som arrenderas samt det bostadshus som står i omedelbar närhet till arrendet i ambitionen att rusta upp bostadshuset.

Avsikten med överlåtelsen är att utarrenderat stall/ladugård ska överlåtas till arrendatorn tillsammans med befintligt bostadshus placerat i omedelbar närhet till arrendet för att på så sätt hålla samman gårdscentrat som en enhet och därmed möjliggöra upprustning/underhåll av de byggnader som finns på platsen.

Direktanvisning av området till arrendatorn föreslås eftersom det bedöms som att några andra intressenter till den fullständiga överlåtelsen inte finns. Detta beror på exploateringsförvaltningens bedömning om att gårdscentrat behöver bestå även i framtiden och att stallbyggnad/ladugård omfattas av befintligt arrende och därmed inte utan vidare kan överlåtas till en tredje part.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Avsikten med denna överlåtelse är att arrendatorn ska förvärva en mindre del av arrenderat område, de byggnader som står på platsen, samt ett bostadshus i undermåligt skick. En sådan försäljning innebär intäkter till kommunen.

En direkt effekt av att överlåtelsen genomförs är att kommunen inte behöver bekosta en rivning av bostadshuset – en kostnad som bedömts till ca 400 000 kr.

En annan effekt av att överlåtelsen genomförs är att befintligt arrendeavtal behöver justeras till att inte längre avse stallet/ladugården. Dock kommer arrendet av intilliggande hagar/jordbruksmark kvarstå på samma sätt som tidigare.

Sammanfattningsvis innebär överlåtelsen att kommunen erhåller bedömt marknadsvärde för markområdet och tillhörande byggnader, att rivningskostnader för bostadshuset undviks samt att arrendeintäkterna till största del fortsätter att komma kommunen tillhanda. Sammantaget gör detta att det ur ekonomisk dimension bedöms ligga i kommunens bästa intresse.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheten Göteborg Göddered 1:7 ligger delvis inom naturskyddat område (naturresevat Göddered-Hakered). Gårdscenrat omfattas inte av naturskyddet utan endast intilliggande marker som inte omfattas av överlåtelsen.

Exploateringsförvaltningen har av den anledningen inte funnit några särskilda aspekter som negativt skulle påverka området ur ekologisk dimension.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån social dimension.

Samverkan

Ingen facklig samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Ärendet gäller en överlåtelse till en privatperson ("arrendatorn") som idag arrenderar en stor del av den berörda fastigheten Göteborg Göddered 1:7 ("fastigheten").

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Arrendatorn som sedan 2016 arrenderat ett område av fastigheten motsvarande 74 000 kvadratmeter för ändamålet "betesmarker och stallanläggning" har efterfrågat att friköpa stallbyggnaden samt det bostadshus som står på fastigheten (men som inte omfattas av arrendet).

Bostadshuset som är av äldre karaktär har tidigare hyrts ut av kommunen men är idag i undermåligt skick och skulle behöva upprustas/renoveras för att fortsatt kunna hyras ut. I kontakt med stadsfastighetsförvaltningen har det framkommit att byggnaden avses att rivas om den inte kan överlåtas till lämplig köpare – då det inte anses ekonomiskt rimligt att kommunen tar på sig kostnader för en omfattande renovering för att eventuellt kunna hitta en ny hyresgäst.

Då stallbyggnaden och bostadshuset står i omedelbar närhet till varandra som ett samlat gårdscentrum bedöms överlåtelsen till arrendator som lämplig då förhållandet på så sätt kvarstår även i framtiden och bostadshuset inte behöver rivas.

Genom att skapa en ny fastighet innehållande stall och bostadshus skapas förutsättningar för att byggnader rustas upp och att gårdsbilden kvarstår – något som bevarar områdets karaktär.

Alternativet att i stället säga upp arrendet av stallbyggnaden/ladugården för att på så sätt kunna överlåta samma innehåll till en annan köpare framstår som ett olämpligt sätt att hantera befintliga arrendatorer.

4 november 2021 togs ett värdeutlåtande fram för den aktuella överlåtelsen. Värdet för markområdet om ca 2 800 kvadratmeter, ett småhus, en stallbyggnad samt mindre komplementbyggnader bedömdes till 1,9 miljoner kronor. Värdet kommer att anpassas efter rådande marknadsläge i samband med att överlåtelseavtalet upprättas och då räknas om efter värdet på fastighetsmarknaden idag kontra värdet vid värdetidpunkten.

Överlåtelsen omfattar

Överlåtelsen till arrendatorn omfattar ca 2,3 procent av fastighetens totala areal, inklusive stallbyggnad/ladugård och bostadshus som står placerade på området.

Prissättning på marken

Prissättningen på marken föreslås bli bedömt marknadsvärde utifrån framtaget värdeutlåtande – anpassat efter påverkan på värdeutvecklingen sedan värderingstidpunkten.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att överlåtelsen ligger i kommunens bästa intresse samt att några andra realistiska köpare inte finns då det inte anses lämpligt att överlåta bostadshuset som en enskild enhet.

Kristina Lindfors

Direktör

Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef

Mark och Boende