



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-02

Ärendenummer EXF-2024-00949

EXN 2024-06-17

Handläggare

Henrik Rosengren

Telefon: 031-368 12 61

E-post: henrik.rosengren@exploatering.goteborg.se

Uppdrag till exploateringsförvaltningen att sälja tomtmark för småhusändamål inom fastigheten Göteborg Angered 7:101

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja del av fastigheten Göteborg Angered 7:101 på den öppna marknaden.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheten ovan.

Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget om att möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus år 2024 föreslår exploateringsförvaltningen att försäljning för del av fastigheten Angered 7:101 sker för småhusändamål belägen inom Göteborgs kommun. Fastigheten Angered 7:101 ligger utanför planlagt område. Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att gå vidare med försäljning via förhandsbesked. Exploateringsförvaltningen föreslår att försäljning sker till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen kommer erhålla intäkter i samband med försäljning av tomtmark inom fastigheten Angered 7:101. Fastigheten ligger utanför planlagt område. Försäljningsvinsten tillförs staden centralt. Anslutningsavgifter, exempelvis för vatten och avlopp, bekostas av köparen till fastigheten/småhustomten. Småhustomten kommer ha tillfart från befintlig väg. Försäljningen kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Tomtmarken inom Angered 7:101 är en så kallad lucktomt i ett befintligt bebyggelsemönster. Tomtmarken ligger utanför planlagt område och är utpekad som bebyggelseområde för bostadsbebyggelse i översiktsplanen som är från 2022-05-19. Tomtmarken är inte belägen inom område för värdefulla växter, skyddsvärda träd eller djurarter.

En förutsättning för försäljning är att stadsbyggnadsförvaltningen lämnar positivt förhandsbesked för bostadsbebyggelse. I deras prövning ingår bedömning av den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur social dimension

Försäljning av tomtmark inom fastigheten Angered 7:101 kan bidra till att familjer får möjlighet att byta boende i Göteborg och bosätta sig i eget hus, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen.

Exploateringsförvaltningen har, efter avstämning med stadsledningskontoret, kommit fram till att fastigheten inte ska utredas vidare för framtida verksamhet för kommunala behov. Anledningen är att fastigheten/småhustomten inte är lämplig/anpassade för en byggnation för kommunala behov, eller att det saknas kommunalt behov där fastigheten är belägen. Exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av fastigheten för boendesociala ändamål.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att ingen facklig samverkan är aktuell i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Ortofoto / lucktomt

Ärendet

Fastigheten Angered 7:101 ligger utanför planlagt område. Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja tomtmark för småhusändamål inom denna fastighet, som ligger inom/intill permanent bebyggelse. Ambitionen är att möjliggöra 1-2 tomter för försäljning. Försäljningen föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden och genom upphandlad fastighetsmäklare.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja del av fastigheten Angered 7:101, som ligger inom permanent bebyggelse, för småhusändamål. Försäljningen bidrar även till målet i Göteborgs Stads budget om att tillskapa fler småhus.

Försäljning föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare. Uppskattad försäljningsstart är under Q4 2024 / Q1 2025. En sammanställning av tomten finns nedan. Se även bifogad översikts- och detaljkarta.

Fastigheten:

- Angered 7:101 (del av) – tomt i Gunnilse i nordöstra Göteborg och ligger utanför planlagt område. Försäljning sker efter erhållet positivt förhandsbesked och avstyckning. Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Areal ca 1 750 kvm.

Bakgrund

Se nedan sammanställning avseende försäljning av tomter som fastighetsnämnden/ exploateringsnämnden tidigare beslutat om:

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2019-04-24	Torslanda 1:2 (del av)	1	Såld
2019-05-20	Bergsjön 22:10	1	Såld
	Björred 1:117 (del av)	2	Sålda
	Backa 124:4	1	Såld
	Biskopsgården 109:1-4	4	Ej fsg-nytt program/plan
	Älvsborg 755:447	1	Såld
	Näset 100:7	1	Såld
	Hulan 1:101 (del av)	1	Såld
	Hovås 2:221	1	Såld
2019-06-14	Backa 766:63 (del av)	1	Såld
	Kärre 13:2 (del av)	5	Sålda
2019-12-09	Lunna 1:9	1	Såld
	Angered 2:52	1	Ej fsg- neg. Förhandsbesked
	Angered 2:54	1	Ej fsg- neg. Förhandsbesked
	Angered 7:155	1	Såld
	Kopparås 23:28	1	Såld
	Brottkärr 2:45	2	Förberedelser pågår
2020-03-16	Backa 248:80-87	8	Sålda
	Tumlehed 2:273	1	Såld

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
	Torslanda 1:42	1	Såld
2020-04-20	Backa 766:198	5	Sålda
	Styrsö 2:420	1	Ej fsg– neg. Förhandsbesked
	Låssby 3:91	1	Såld
	Gårdsten 36:3	1	Såld
2020-12-07	Hjällbo 105:2	1	Såld
	Hjällbo 105:3	1	Såld
	Hjällbo 105:4	1	Såld
	Backer 1:11 (del av)	1	Ej fsg– neg. Förhandsbesked
	Älvsborg 655:237 (del av)	2	Ej fsg– neg. Förhandsbesked
	Tumlehed 2:241	1	Såld
2021-02-08	Bö 5:28	1	Såld
	Björkedal 1:10	1	Såld
	Tumlehed 1:18 (del av)	1	Ej fsg– neg. Förhandsbesked
	Kopparås 23:31	1	Under försäljning
	Kopparås 23:32	1	Under försäljning
	Angered 123:17	1	Såld
	Angered 123:18	1	Såld
	Angered 123:19	1	Såld
	Angered 123:20	1	Såld
	Angered 123:13	1	Såld
	Angered 123:14	1	Såld
	Angered 123:15	1	Såld
	Angered 123:16	1	Såld
	Angered 123:9	1	Såld
	Angered 123:10	1	Såld
	Angered 123:11	1	Såld
	Angered 123:12	1	Såld
	Angered 123:8	1	Såld
	Angered 123:7	1	Såld
	Angered 123:4	1	Såld
2021-05-24	Angered 7:15	1	Under lantmäteriförrättning
	Angered 7:38	1	Under lantmäteriförrättning
	Angered 1:237	1	Såld
2021-09-20	Kallhed 1:10 (del av)	1	Såld
	Röd 74:1 (del av)	2	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2021-11-15	Björkedal 1:11 (del av)	1	Under avstyckning
	Bingared 3:31	1	Såld
	Björred 1:117 (del av)	1	Såld
	Älvsborg 555:853	1	Under försäljning

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2022-04-25	Kyrkbyn 24:6	1	Såld
	Kyrkbyn 24:3	1	Såld
	Tuve 11:108 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2022-05-23	Angered 7:190	2	Under lantmäteriförrättning
	Tynnered 34:8	1	Såld
	Tynnered 34:9	1	Såld
	Bergums Högen 1:9	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Kyrkbyn 732:539	1	Såld
2023-02-27	Lilleby 4:7 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Tuve 7:64	1	Under förhandsbesked
	Angered 68:3	1	Förberedelser pågår
	Rågårdén 14:1	1	Såld
2023-11-20	Kärre 16:17 (del av)	1	Förberedelser pågår
	Gårdsten 24:4	3	Under förhandsbesked
	Gårdsten 24:9	1	Förberedelser pågår
2024-04-22	Änggårdén 718:18	1	Förberedelser pågår

fsg står för försäljning

På grund av tomternas olika förutsättningar är tidsperioden mellan nämndbeslut och försäljningsstart varierande. En fastighetsbildad tomt inom detaljplan har kortare tid mellan beslut och försäljning. Tomt som behöver avstyckas från större fastighet och/eller som ligger utanför planlagt område har längre tid mellan beslut och försäljning. Avstyckningar är beroende av att lantmäteriförrättningar vinner laga kraft innan försäljning påbörjas. Tomtförsäljningar utanför planlagda områden är beroende av att positiva förhandsbesked avseende nybyggnation erhålls från stadsbyggnadsnämnden vilka även skall vinna laga kraft.

Del av större fastigheter avstyckas till lämpliga småhustomter. Även stora fastighetsbildade tomter kan vara lämpliga att avstycka till flera mindre småhustomter. Om det under avstyckningsprocessen framkommer att det går att avstycka fler tomter än planerat är inriktningen att vi bildar ytterligare tomter.

På tomter utanför planlagt området ansöker exploateringsförvaltningen om förhandsbesked för att säkerställa att tomten går att bebygga. I denna process begär stadsbyggnadsförvaltningen in yttranden från berörda parter såsom grannfastigheter, förvaltningar och myndigheter. De som yttrar sig kan motsätta sig att positivt förhandsbesked ges vilket kan göra att stadsbyggnadsnämnden inte beviljar förhandsbesked. Därmed säljs inte tomten på bostadsmarknaden.

Det finns stort behov av bostäder med särskild service, BmSS, över hela staden. Försörjningen av BmSS behöver ske både genom bostäder som integreras i flerbostadshus och genom bostäder i byggnader på egen tomt. Det är också önskvärt att placeringen sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. En tomt exploateringsförvaltningen tar fram kan vara av intresse ur ett BmSS-perspektiv vilket innebär att tomten inte säljs på bostadsmarknaden utan utreds istället för en eventuell

byggnation av BmSS. Skulle utredningen resultera att tomten inte är aktuell för BmSS säljs tomten på bostadsmarknaden.

Förvaltningens bedömning

Staden har efter utredning kommit fram till att tomtmark inom fastigheten Angered 7:101 inte behövs för kommunala behov. Anledningen är att tomtmarken inte är lämplig/anpassad för den byggnation som krävs för kommunala behov, eller att det inte finns något kommunalt behov där tomtmarken är belägen. Exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av tomtmarken för boendesociala ändamål.

Genom försäljning av tomtmarken tillförs småhus till bostadsmarknaden i Göteborg. Detta ligger i linje med målsättningen i Göteborg Stads budget om att tillskapa fler småhus.

Försäljning av tomtmarken möjliggör för familjer att byta bostad inom Göteborg, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen, vilket exploateringsförvaltningen ser som positivt. Försäljningen genererar även intäkt till staden vilket kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår exploateringsförvaltningen att tomtmark inom fastigheten säljs på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

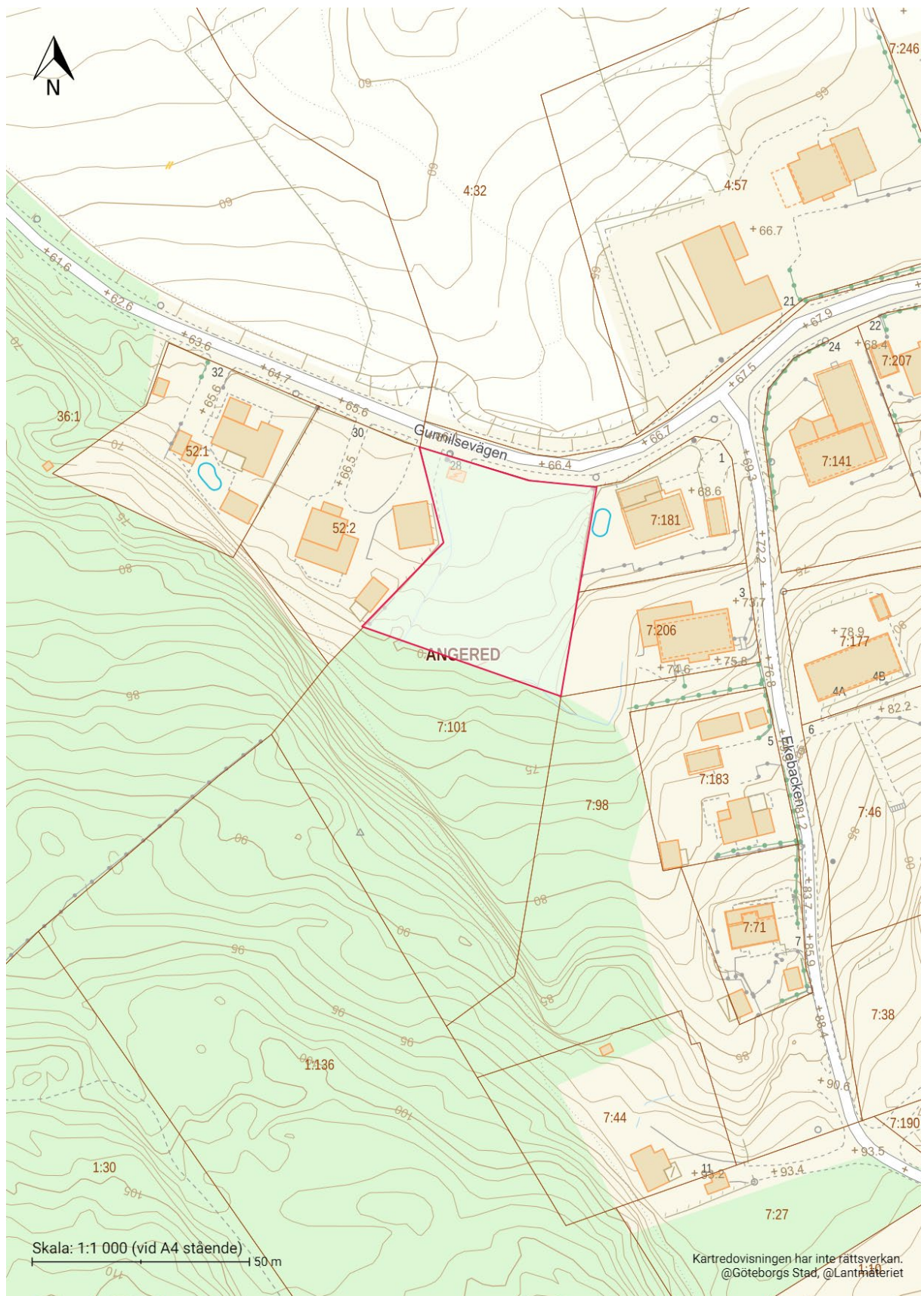
Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Översiktskarta



Detalj-karta



Ortofoto – lucktomt

