

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-25

Diarienummer EXF-2023-01042

Handläggare

Nathalie Jonsson

Telefon: 031-368 12 99

E-post: nathalie.jonsson@exploatering.goteborg.se

Förvärv av fastigheten Göteborg Tolered 731:276

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att fullfölja tidigare lämnat uppdrag av Fastighetskontoret 2022-06-20 (§ 145, dnr 7351/18) att lösa in fastigheten Göteborg Tolered 731:276.
2. Förutsatt Exploateringsnämndens godkännande av punkten 1 ovan, uppdrar nämnden åt förvaltningen att upprätta och underteckna erforderliga avtal för förvärvet och fullfölja tidigare ansökan om fastighetsreglering.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har vid sammanträde 2022-06-20 gett i uppdrag till förvaltningen att lösa in fastigheten Göteborg Tolered 731:276 (**"Fastigheten"**) och därefter har även fastighetsägarna till Fastigheten begärt inlösen under hösten 2022. Fastigheten innefattar dels mark för allmän platsmark, dels kvartersmark för A-ändamål där kommunen i båda fallen har en rätt och en skyldighet att lösa in marken enligt 6 kap. 13 § respektive 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen (2010:900) (**"PBL"**). Lösenersättning ska enligt 4 kap. 1 § Expropriationslagen (1972:719) motsvara Fastighetens marknadsvärde med ett tillägg om 25 % av marknadsvärdet.

Vad gäller kvartersmarken för A-ändamål så är den del av en byggrätt som finns på den av kommunen ägda angränsande fastigheten Göteborg Tolered 731:274 (**"Stamfastigheten"**). I syftet att genomföra gällande stadsplan och tomtindelning föreslås att förvärvet av Fastigheten genomförs genom fullföljd av tidigare inlämnad ansökan om fastighetsreglering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen får genom förvärvet en utgift om 21 985 875 kronor vilket belastar förvaltningens investeringsram.

Förvärvet innebär att Exploateringsförvaltningen genomför stadsplanen och fullföljer den inlösen skyldighet som kommunen har enligt PBL.

Efter förvärvet kommer kommunen få vissa mindre förvaltningskostnader såsom fastighetskatt och vissa driftskostnader. Fastigheten kommer behöva förvaltas som allmän plats av Stadsmiljöförvaltningen fram till den dagen då fastigheten eventuellt ska exploateras.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Stadsplan och tomtindelning
2. Kartbilaga utvisade ansökta fastighetsbildningsåtgärder

Ärendet

Den aktuella fastigheten, Göteborg Tolered 731:276, är i stadsplan 1480K-II-3005, fastställd 1964-01-11, och tomtindelning 1480K-III-5646, fastställd 1965-03-12, utlagd som allmän platsmark och kvartersmark för A-ändamål, se bilagd stadskarta och tomtindelning.

Fastighetsnämnden har vid sammanträde 2022-06-20 gett i uppdrag till förvaltningen att lösa in Fastigheten och därefter har även fastighetsägarna till Fastigheten begärt inlösen. Kommunen är enligt 14 kap. 14 § PBL skyldig att lösa in Fastigheten på begäran från fastighetsägarna.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden har vid sammanträde 2022-06-20 (§ 145, dnr 7351/18) gett i uppdrag till förvaltningen att lösa in Fastigheten och därefter har även fastighetsägarna till Fastigheten begärt inlösen under hösten 2022.

Fastigheten innefattar dels mark för allmän platsmark, dels kvartersmark för A-ändamål där kommunen i båda fallen har en rätt och en skyldighet att lösa in marken enligt 6 kap. 13 § respektive 14 kap. 14 § PBL.

Vad gäller kvartersmarken för A-ändamål är den del av en byggrätt som finns på den av kommunen ägda angränsade Stamfastigheten. För Stamfastigheten och Fastigheten gäller stadsplan 1480K-II-3005, fastställd 1964-01-11 och tomtindelning 1480K-III-5646, fastställd 1965-03-12. I syftet att genomföra gällande stadsplan och tomtindelning föreslås att förvärvet av Fastigheten genomförs genom fullföljd av tidigare inlämnad ansökan om fastighetsreglering. Enligt ansökan är syftet att bilda en ny fastighet som innefattar hela byggrätten enligt gällande stadsplan med mark från Fastigheten och Stamfastigheten samt överföra den allmänna platsmarken inom Fastigheten till Stamfastigheten, se bilagd karta över tänkta fastighetsbildningsåtgärder.

Lösenersättning ska enligt 4 kap. 1 § Expropriationslagen (1972:719) motsvara fastighetens marknadsvärde med ett tillägg om 25 % av marknadsvärdet.

Under hösten 2022 har en oberoende och extern värdering av Fastigheten tagits fram av Forum Fastighetsekonomi AB. Exploateringsförvaltningens interna värderare har granskat och lämnat synpunkter på den externa värderingen. Förhandling har skett under hösten 2022 och 2023 mellan förvaltningen och fastighetsägarna varefter parterna enats om en ersättning om 21 985 875 kronor inklusive ett tillägg om 25 % av marknadsvärdet.

Förvaltningens bedömning

Fastighetsnämnden har uppdragit åt förvaltningen att lösa in Göteborg Tolered 731:276 och fastighetsägarna har även begärt inlösen av Fastigheten.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Exploateringsförvaltningen att Fastigheten förvärvas till överenskommen lösenersättning om totalt 21 985 875 kronor.

Kristina Lindfors

Direktör

Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef

Mark och Boende

Bilaga 1a - Stadsplan

Förslag till
ändring av stadsplanen
för delar av stadsdelarna
KVILLEBÄCKEN, RAMBERGSSTADEN
och TOLERED
I GÖTEBORG
(område kring Bjurslättsskolan)
uppgjort på stadsplanekontoret i Göteborg
i maj 1961.

STADSPLANEKARTA

Göteborg den 30 maj 1961

Bertil Rasin
Stadsplanechef

Reviderat i december 1961.
Göteborg den 12 december 1961.

Follett Jönck
Tj. f. stadsplanechef

Reviderat i april 1963
Göteborg den 9 april 1963.

Follett Jönck
Stadsplanechef

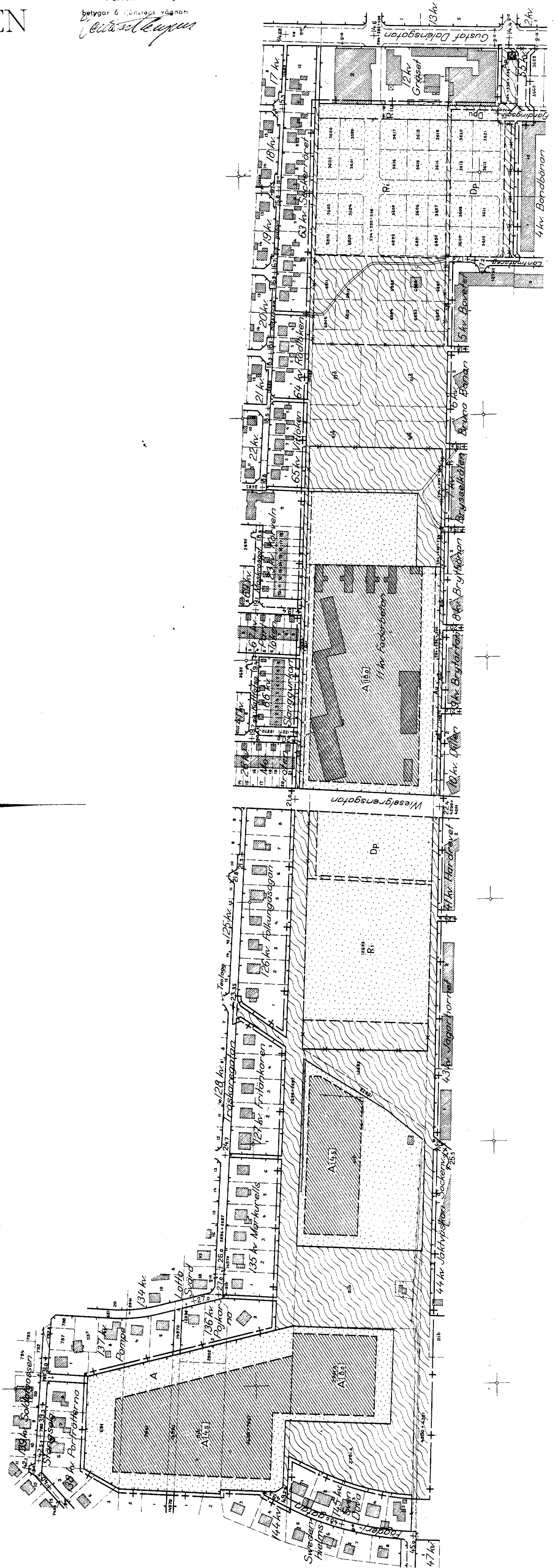
Genom numera lagakraftvunnet beslut den 11 januari 1964, har länsstyrelsen fastställt att stadsplanen i Göteborg, som utgör en del av stadsplanen för Göteborg i landshövdingens beslut den 22 februari 1964, är värdig.



- Beteckningar:**
- Linje belägen 3 (tre) meter utanför det område, som förslaget avser.
 - Gällande gräns för byggnadskvarter, avsedd att bibehållas.
 - Gällande gräns för byggnadskvarter, avsedd att utgå.
 - Föreslagen gräns för byggnadskvarter.
 - Gällande gräns för andra områden än byggnadskvarter, avsedd att bibehållas.
 - Gällande gräns för andra områden än byggnadskvarter, avsedd att utgå.
 - Föreslagen gräns för andra områden än byggnadskvarter.
 - Allmän plats: gata.
 - Allmän plats: park, plantering, lekplats o. dyl.
 - Gällande gatuhöjd, avsedd att bibehållas.
 - Beteckningar, vilka hänföra sig till stadsplanebestämmelserna.
 - Befintlig ägogräns.
 - Befintlig byggnad.

Skala 1:2000

Tillhör stadsfullmäktiges
i Göteborg beslut
13 JUNI 1963 § 56
betygar & godkänner värdigheten
Bertil Rasin



BILAGA: TERRÄNG - och ILLUSTRATIONSKARTA

Förslag till
ändring av stadsplanen
för delar av stadsdelarna
KVILLEBÄCKEN, RAMBERGSSTADEN
och TOLERED

I GÖTEBORG
(område kring Bjurslättsskolan)
uppgjort på stadsplanekontoret i Göteborg
i maj 1961

Göteborg den 30 maj 1961.

K. Lommm
Stadsplanechef / *Bertil Rasin*

Reviderat i december 1961.
Göteborg den 12 december 1961.

Einar Mörner
Tj. f. stadsplanechef / *F. M. Björk*

Reviderat i april 1963.
Göteborg den 9 april 1963

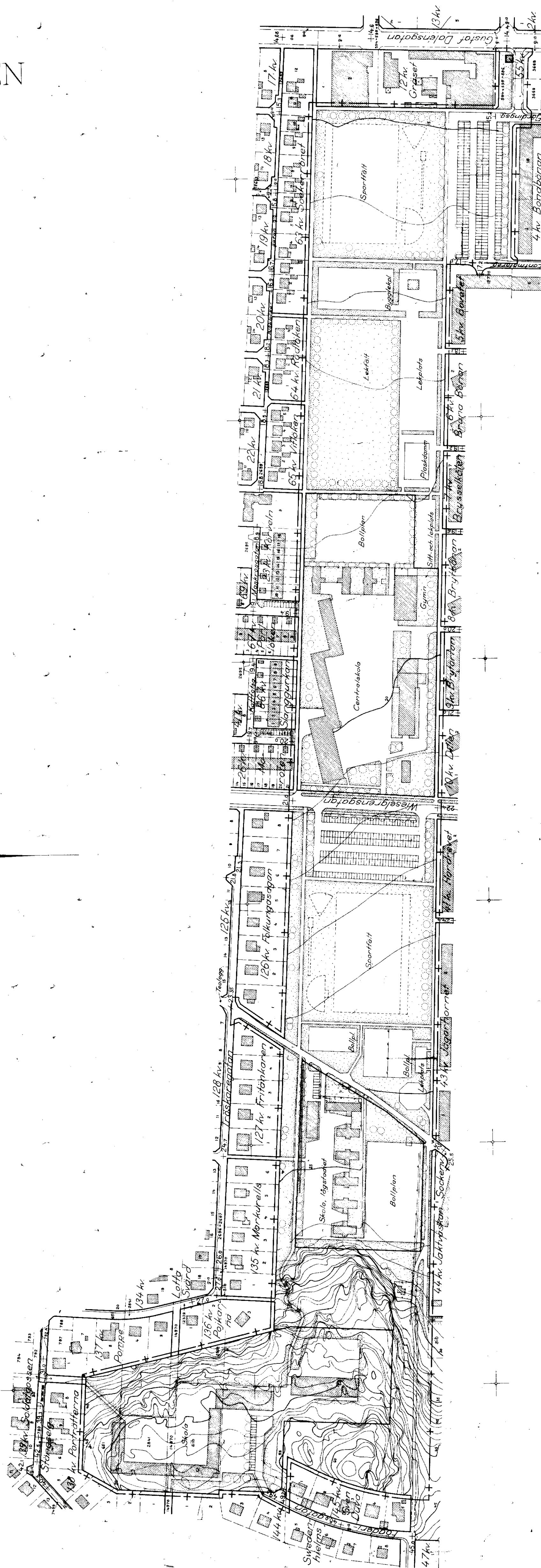
F. M. Björk
Stadsplanechef / *F. M. Skuggvall*

Till stadsfullmäktiges
i Göteborg beslut

13. maj 1963 s. 57

betygat av stadsplanenämnden

Einar Mörner



Skala 1:2000

F1003005
2st

Full av
- i byggnadsnämnden 22/1/1964

3005
1
Länstyrelsen
Bohus län

N:o III G1 - 52/63

N:o 26
1480K-II-3005

RESOLUTION.

byggnadsnämnden, (Samligt byggnadsnämnden) beslut denna dag, till

arkitektkontoret
ingenjörskontoret
landskontoret
stadsplanekontoret
byggnadsnämnden den

kännedom
faktagörande
för
vederbörlig åtgärd
utlåtande.
15.1
i tjänsten:

Länstyrelsens i Göteborgs
och Bohus län resolution i ärende varom nedan
förmäles.
Given Göteborg i landskansliet den 11 januari
1964.

[Signature]

Stadsfullmäktige i Göteborg ha anhållit om fastställelse å ett av fullmäktige vid sammanträde den 13 juni 1963 antaget, å stadsplanekontoret i Göteborg i maj 1961 uppgjort samt i december samma år och i april 1963 reviderat förslag till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Kvillebäcken, Rambergastaden och Tolered i Göteborg (område kring Bjurslättsskolan).

Förslaget finnes åskådliggjort å en av stadsplanechefen K.O. Jonsson och Bertil Rasin den 30 maj 1961 påtecknad samt av tj.f. stadsplanechefen Enar A. Werner och stadsplanechefen Folke Björck den 12 december 1961 och av Björck och Folke Skugghall den 9 april 1963 med anteckning om revidering påtecknad karta med därtill hörande beskrivning och stadsplanebestämmelser.

Enligt stadsfullmäktiges beslut ha stadsplanebestämmelserna för ifrågavarande område erhållit följande lydelse, därvid använda beteckningar hänföra sig till stadsplanekartan.

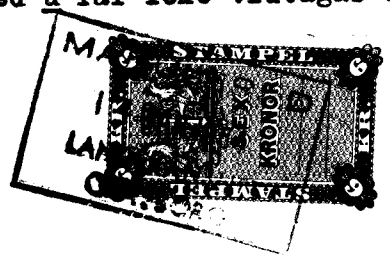
§ 1

Stadsplaneområdets användning.

- mom. 1 Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- mom. 2 Med Ae betecknat område får användas endast för transformatorstation.
- mom. 3 Med Dp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- mom. 4 Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- mom. 5 Med prickar betecknat område får icke bebyggas.

Inom område som även betecknats med u får icke vidtagas an-

Stämpel å resolution 6:-
Bevis å karta 2:- *plan*
Summa: 8:-



ordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 2

Byggnads höjd.

mom. 1 Inom med Ae betecknat område får byggnad uppföras till högst 4 (fyra) meters höjd.

mom. 2 Inom med rektangel betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som angives inom rektangeln."

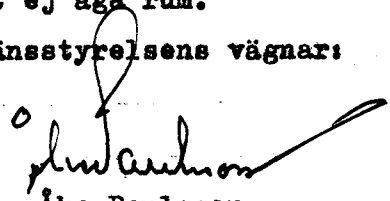
I ärendet har länsarkitekten i länet avgivit yttrande.

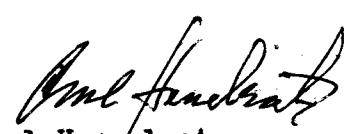
Länsstyrelsen finner, med stöd av 26 § andra och tredje styckena byggnadslagen, skäligen fastställa ifrågavarande förslag.

Därest sakägare, som i ärendet framställt yrkande, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall, är missnöjd med detta beslut, äger han att, vid talans förlust, inom tre veckor från denna dag däröver anföra besvär hos Konungen i Kungl. Kommunikationsdepartementet.

Talan i övrigt mot detta beslut må till följd av vad i 150 § tredje stycket nämnda lag är stadgat ej äga rum.

På länsstyrelsens vägnar:


Åke Paulsson


Carl Hasselrot

37
STADSPLANEKONTORET
GÖTEBORG

Exh. Gbgs Byggnadsnämnd 6 JUNI 1961
Exh. Gbgs Byggnadsnämnd 19 DEC. 1961
Exh. Gbgs Byggnadsnämnd 9 APR. 1963

Tillhör stadsfullmäktiges
i Göteborg beslut

13 JUN. 1963 § 16

betyget & stadsfullmäktiges

Beskrivning till

förslag till ändring av stadsplanen
för delar av stadsdelarna

Kvillebäcken, Rambergsstaden och Tolered
i Göteborg

(område kring Bjurslättsskolan)

uppgjort på stadsplanekontoret i Göteborg
i maj 1961.

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (Stadsplanekarta) och i särskild handling (Stadsplanebestämmelser). Förslaget åtföljes av bilaga: Terräng- och illustrationskarta i ett blad.

Gällande stadsplaner har fastställts av Kungl. Maj:t den 27 november 1942 och den 8 oktober 1943 samt av länsstyrelsen den 3 juli 1944, den 26 maj 1959 och den 23 oktober 1959.

Förslaget omfattar ett ca 16 ha stort område. Det begränsas i norr av egnahemsbebyggelsen söder om Gamla Björlandavägen, i öster av ett kvarter för industri- och handelsändamål vid Gustaf Daléngsgatan, i söder av hyreshusbebyggelsen vid Långängen och Östanvindsgatan samt i väster av egnahemsbebyggelsen vid Fögderigatan och Blackevägen.

Området består av ett plant, långsträckt fält, som i väster slutar i en bergsrygg. Fältet delas på mitten av Wieselgrensgatan och i väster av en parkväg, som förbinder Sockenvägen med Teologgatan. Med undantag för fem mindre stadsägor i fältets östra del och södra delen av berget i väster är området i stadens ägo.

Enligt gällande stadsplan är på fältet anvisat områden för idrottsändamål och för allmänt ändamål. Väster om Wieselgrensgatan är vidare i stadsplanen upptaget ett område, vars bestämmelser av formella skäl undantagits från fastställelse, men som sedan länge avsetts för skoländamål. Övrig del av fältet samt berget är upptaget som allmän plats,

park och avsett bl.a. till lekplatser.

Den befintliga bebyggelsen utgöres av Bjurslättsskolan på fältets mellersta del samt av en villa på dess östra del.

Förslaget avser att tillgodose det omedelbara behovet av en tomt för lågstadieskola på fältet, att reservera mark för ytterligare en skola på berget i väster, samt att utlägga två parkeringsplatser på fältet. I övrigt avser förslaget att marken skall utnyttjas för samma ändamål som i gällande stadsplan, park, skola och idrott, men med vissa förändringar av de olika områdenas storlek och läge.

För lågstadieskolans behov av 10 klassrum har mark utlagts väster om den parkväg som förbinder Sockenvägen med Teologgatan. Teologgatan kommer att utgöra tillfart till skolan och parkvägen avses att stängas för genomgående körtrafik. För det framtida behovet av ytterligare ca 25 klassrum har mark reserverats på en platå på berget i väster med tillfart från Fögderigatan. För båda skolorna gemensam bollplan har föreslagits nere på fältet i anslutning till lågstadieskolans tomt. Den befintliga Bjurslättsskolans område har i sin östra del något minskats till förmån för intilliggande, på allmän plats belägen lektyta.

En undersökning av de kring fältet liggande bostadsområdena har visat, att det söder om fältet och öster om Wieselgrensgatan belägna hyreshus- och centrumområdet har ett behov av bilplatser, som inte helt kan tillgodoses inom nämnda område. I den nu föreslagna planändringen har därför en del av fältet tagits i anspråk för parkeringsändamål. En parkeringsplats för ca 240 bilar har sålunda utlagts strax väster om Wieselgrensgatan med in- och utfarter vid denna gata. En annan för ca 220 bilar har utlagts i fältets sydöstra del mellan Lantmätaregatan och Fjärdingsgatan med in- och utfarter vid dessa gator.

Möjligheten att anordna lekplatser enligt den för staden antagna normen 12 m² nettoyta per barn har undersökts för hela det område, som begränsas i norr, öster och söder av de starkt trafikerade lederna Nya Björlandavägen, Gustaf Dalénsgatan samt Hjalmar Brantingsgatan och i väster av bergen. Därvid har eftersträövats att delarna på ömse sidor om Wieselgrensgatan skall vara självförsörjande ifråga om lek- och rekreationsplatser, så att barnen inte i onödan skall lockas att korsa denna gata. En del av lekplatserna enligt normen kan anordnas på tomtmark inom bostadsområdena, en annan del på allmän plats utanför det nu aktuella förslagsområdet. Återstoden av behovet har föreslagits att till-

godoses på fältet inom förslagsområdet, dels på allmän plats, dels genom dubbelanvändning av föreslagna sportfält.

I gällande plan har fältets östra del upptagits för en idrottsplats. Med hänsyn till att dylika idrottsplatser finnes eller kommer att ordnas i grannskapet (Rambergsvallen och Slätta Damm) har det ansetts önskvärt att på fältet i stället anordnas två större sportfält, ett på vardera sidan av Wieselgrensgatan. Dessa fält skall även kunna betjäna intilliggande skolor och därjämte kunna användas som lekfält och skall därför givas en utformning och yta som medger olika former av lek och sport.

På fältets norra och södra långsidor har föreslagits promenadstråk, det norra med förbindelse upp till skolan på berget, det södra med anknytning till befintlig gångväg över berget till Fögderigatan. Tvärs över fältet har föreslagits gångvägar i anslutning till fältets uppdelning i områden för olika ändamål.

Ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och gas finnes nerlagda i Wieselgrensgatan och utmed fältets södra gräns, för avlopp dessutom utmed fältets norra och östra gränser.

Göteborg/den 30 maj 1961

Gäller även för det i
december 1961
reviderade förslaget.

Göteborg den 12.12.61
Löf Larsson
stadsplanechef

Koj Jonsson
Stadsplanechef

Bertil Rasin
(Bertil Rasin)

Gäller även för det i
APRIL 1963
reviderade förslaget.

Göteborg den 9.4.63
Folke Erik
stadsplanechef

STADSPLANEKONTORET

GÖTEBORG

Förslag till ändring av stadsplanen
för delar av stadsdelarna
Kvillebäcken, Rambergsskolan och Tolered
i Göteborg
(område kring Bjurslättskolan)
uppgjort på stadsplanekontoret i Göteborg
i maj 1961.

Stadsplanebestämmelser.

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekartan.

§ 1.

Stadsplaneområdets användning.

- mom. 1. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- mom. 2. Med Ae betecknat område får användas endast för transformatorstation.
- mom. 3. Med Dp betecknat område får användas endast för perkeringsändamål.
- mom. 4. Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- mom. 5. Med prickar betecknat område får icke bebyggas.
Inom område som även betecknats med u får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 2.

Byggnads höjd.

- mom. 1. Inom med Ae betecknat område får byggnad uppföras till högst 4 (fyra) meters höjd.
- mom. 2. Inom med rektangel betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, som anges inom rektangeln.

även för det i

Göteborg den 30 maj 1961

Stadsplanechef

(Bertil Rasin)

(Kjell Jonsson)

Stadsplanechef

Exh. Gbgs Byggnadsnämnd 6 JUNI 1961

Exh. Gbgs Byggnadsnämnd 18 DEC. 1961

Exh. Gbgs Byggnadsnämnd 9 APR. 1963

Tillhör stadsfullmäktiges
i Göteborg beslut

13 JUN. 1963 § 16

Antaget av stadsfullmäktiges

Gäller även för det i
APRIL 1963

reviderade förslaget.

Göteborg den 9.4.63.

Stadsplanechef

Bilaga 1b - Tomtindelning

Förslag till tomtindelning inom

182 kv. INVANDRARNAS i TOLERED

i GÖTEBORG

uppgjort i oktober 1964 av

Zigge Wilfong

Stadsingenjör, mötningsman

Länstyrelsen i Göteborg och Bohus Län
har denna dag fastställt ifrågasatt förslag
till tomtindelning, och har länstyrelsen
sats beslut jämlikt 150 § tredje stycket
byggnadslagen vunnit laga kraft, bevisar:
Göteborg, i landskansliet, den 12
mars 1965.

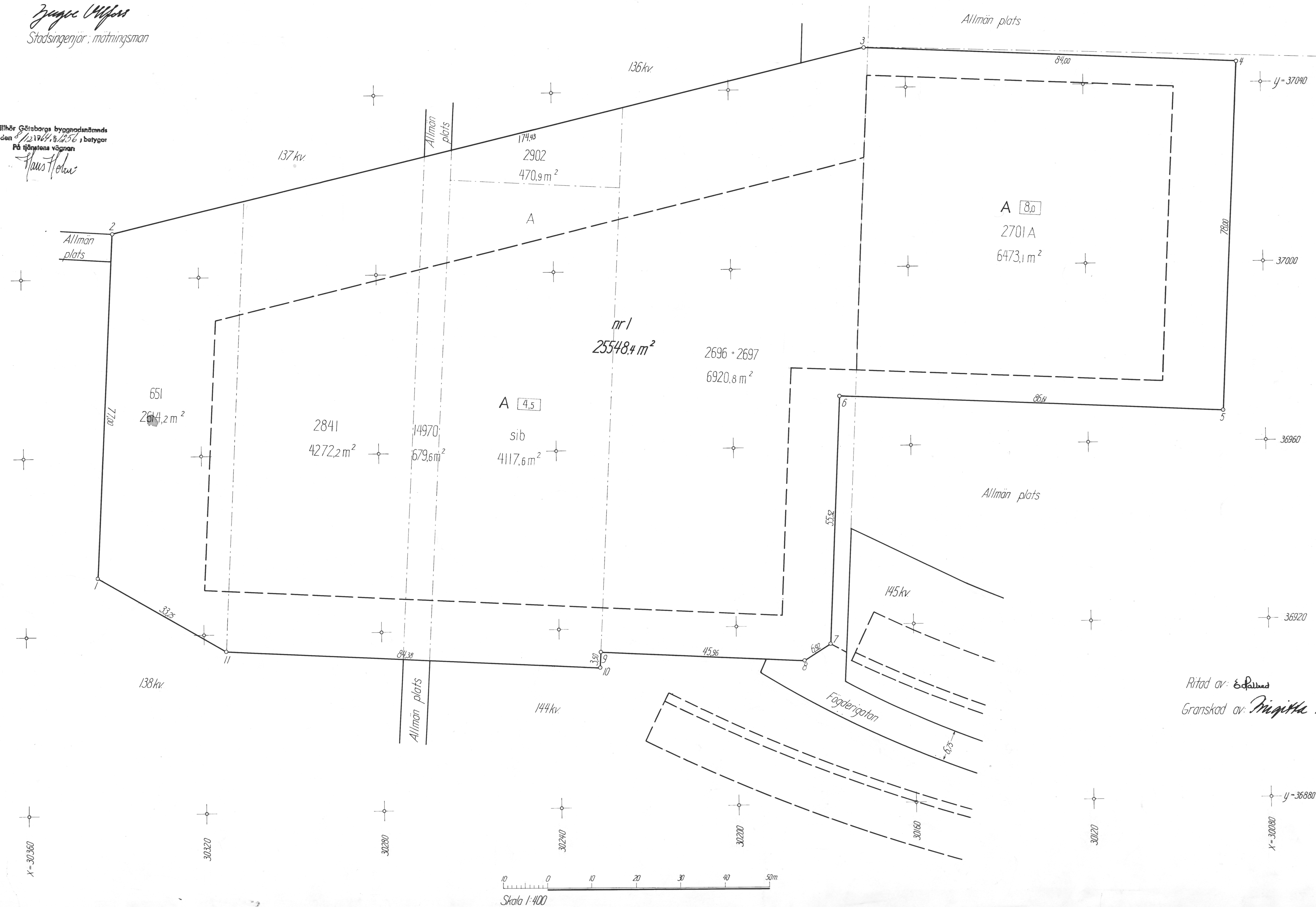
Ex officio

M. Norenius

M. Norenius

Tillhör Göteborgs byggnadsnämnds
beslut den 8/12 1964, 8/1256, bevisar
På tjänstens vägnar

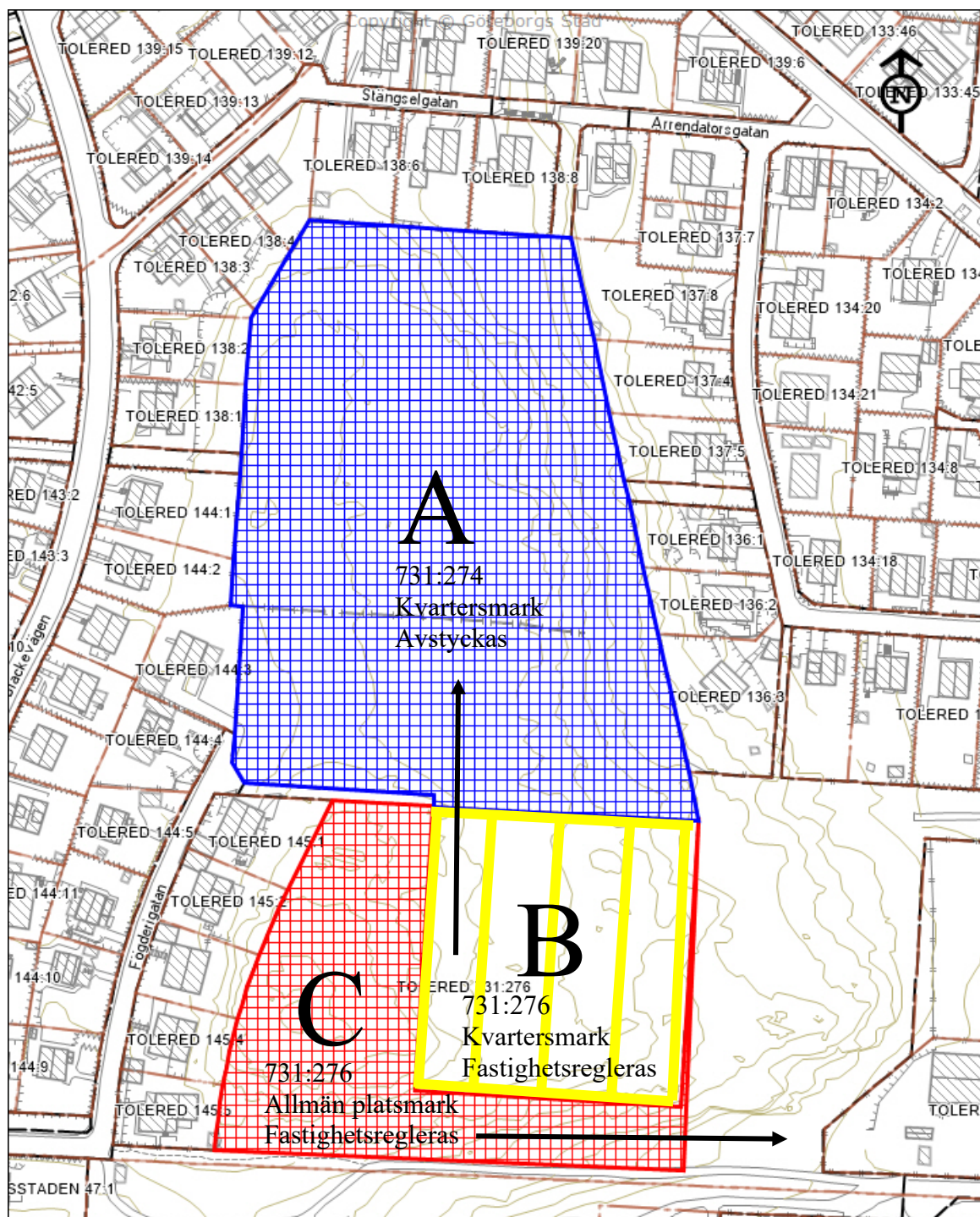
Hans Helmer



Ritad av: Edvald

Granskad av: Margitta Häger

F310 5646



1. A - Från Göteborg Tolerad 731:274 ("Stamfastigheten") avstyckas ett område (A) som utgörs av kvartersmark för A-ändamål, markerad ungefärligt med blå skraffering på bilaga 1, som blir en ny fastighet ("Styckningslotten").
2. B - Från Göteborg Tolerad 731:276 ("Fastigheten") överförs ett markområde (B) som utgörs av kvartersmark för A-ändamål, markerad ungefärligt med gul skraffering på bilaga 1, genom fastighetsreglering till Styckningslotten.
3. C - Från Fastigheten överförs ett markområde (C) som utgörs av allmän platsmark, markerad ungefärligt med röd skraffering på bilaga 1, genom fastighetsreglering till Stamfastigheten.