



§ 184 Ärendenummer SFF-2023-00814

Ersättningslokal vid Övre Hallegatan - Detaljplan för Utbildningslokaler vid Almquistgatan

Beslut

1. Ärendet bordläggs.

Tidigare behandling

Återremiss 2023-06-15, § 117

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-11-06
2. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-05-30
3. Protokoll stadsfastighetsnämnden, 2023-06-15 § 117
4. Fastighetskontorets tjänsteutlåtande, 2022-12-12
5. Protokoll fastighetsnämnden, 2022-12-12, § 265

Yrkanden

Mattias Tykesson (M) yrkar att ärendet ska bordläggas.

Propositionsordning

Ordförande tar upp Mattias Tykesson (M) yrkande och finner att nämnden beslutar i enlighet med detta.



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-11-24

Justeringsdag:

2023-11-24

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-06

Diarienummer SFF-2023-00814

Handläggare

Jan Persson, Kristoffer Tedenhag

Telefon: 031-368 11 16, 031-368 13 09

E-post: jan.persson@stadsfast.goteborg.se,

kristoffer.tedenhag@stadsfast.goteborg.se

Ersättningslokal vid Övre Hallegatan- Detaljplan för Utbildningslokaler vid Almquistgatan

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att söka en ekonomisk överenskommelse med föräldrakooperativet Jätten med anledning av att de tvingas avflytta från nuvarande lokaler på Almquistgatan.
2. Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att avbryta planerna att uppföra ersättningslokaler till föräldrakooperativet Jätten inom fastigheten Brämaregården 59:4.
3. Stadsfastighetsnämnden förklarar återremiss (2023-06-15, § 117) för komplettering till förvaltningen som fullgjort.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden återremitterade 2023-06-15 § 117 till förvaltningen för att komplettera ärendet Ersättningslokal vid Övre Hallegatan – Detaljplan för Utbildningslokaler vid Almquistgatan med beslutspunkt 2:

”Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att göra en översyn över beståndet av kooperativa förskolor på Hisingen, i dialog med föräldrakooperativen och återkomma med möjligheterna för en ersättningslokal där flera föräldrakooperativ kan samverka.”

Förvaltningen har genomfört en översyn av kooperativa förskolor på Hisingen och identifierat tre inom det egna fastighetsbeståndet. Kontakt har tagits för att undersöka intresse för en eventuell samlokalisering och intresserade har fått inkomma med behovsbeskrivningar på nya lokaler inklusive geografiskt område som är av intresse.

Med behovsbeskrivningarna som grund har förvaltningen undersökt möjliga samlokaliseringar inom befintligt fastighetsbestånd samt undersökt möjlighet i externt fastighetsbestånd med hjälp av en lokalmäklare. För samlokalisering har tyvärr ingen möjlig lokal identifierats.

Med denna undersökning som grund anser förvaltningen återremitteringen som fullgjord och vill åter göra gällande föreslagna beslutspunkter i tjänsteutlåtandet till nämnden 2023-06-15. Förutsättningarna är i grunden samma som i juni. Att bygga nytt blir för kostsamt för att kooperativen som hyresgäst ska ha råd att betala. Förutsättningar att ingå ett intentionsavtal anses därmed fortsatt saknas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamheten har ett indirekt besittningsskydd till nuvarande lokaler vilket vid en uppsägning innebär en rätt till ersättningslokal och/eller ekonomisk kompensation, om inte hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Att uppföra ersättningslokalerna skulle innebära en årlig förvaltningsförlust givet nuvarande kalkyl.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

En utebliven investering i nya lokaler för det befintliga föräldrakooperativet har, förutsatt att föräldrakooperativet inte hittar några andra lokaler, följden att verksamheten får avvecklas.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande stadsfastighetsförvaltningen 2023-05-30
2. Protokoll stadsfastighetsnämnden 2023-06-15 § 117
3. Tjänsteutlåtande fastighetskontoret 2022-12-12
4. Protokoll fastighetsnämndens 2022-12-12, § 265

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden återremitterade 2023-06-15 § 117 stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med önskad komplettering att göra en översyn av beståndet av kooperativa förskolor på hisingen, i dialog med kooperativen och återkomma med möjligheterna för en ersättningslokal där flera föräldrakooperativ kan samverka. Förvaltningen anser med detta tjänsteutlåtande återremitteringen som fullgjord och vill åter göra gällande beslutspunkterna från tjänsteutlåtande till stadsfastighetsnämnden 2023-06-15.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunen bedriver sedan 2019 planarbete för utbildningslokaler vid Almquistgatan. Inom planområdet finns en fastighet tidigare upplåten med tomträtt där två föräldrakooperativ har bedrivit förskoleverksamhet, Jätten och Lokomotivet. Som en förberedelse i genomförandet av detaljplanen löste fastighetskontoret in tomträtten och sade upp hyreskontrakten med kooperativen för upphörande till 31/12 2021 respektive 31/7 2022, då det är nödvändigt att riva befintlig byggnad för att kunna uppföra nya utbildningslokaler.

Verksamheten har ett indirekt besittningsskydd till lokalerna som vid uppsägning innebär en rätt till ersättningslokal och/eller ekonomisk kompensation, om inte hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Med anledning av det påbörjades det redan innan uppsägning ett arbete med att hitta lämpliga ersättningslokaler via exempelvis lokalmäklare och annonseringssidor. Det bedrevs även ett gemensamt arbete mellan dåvarande lokalförvaltningen och fastighetskontoret där man tittade på lediga lokaler i lokalförvaltningens bestånd som skulle kunna vara lämpliga som ersättningslokaler, dock utan resultat.

En potentiell ersättningslokal identifierades inom fastigheten Brämaregården 59:4 vid Övre Hallegatan som tidigare använts för förskola. Fastighetskontoret fick av fastighetsnämnden (FN 220425) i uppdrag att utreda möjligheterna att omhänderta behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen. Utredningen visade att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera befintlig förskolebyggnad, men att det är möjligt att uppföra ny modulbyggnad. Under utredningen valde Lokomotivet att avveckla sin verksamhet. Det andra kooperativet, Jätten, har dock för avsikt att fortsätta sin verksamhet. Föräldrakooperativet Jätten och fastighetskontoret var överens om uppskov med avflyttning från nuvarande lokaler till 2024-07-31 men någon slutlig överenskommelse ingicks aldrig. Om inte separat överenskommelse ingås mellan parterna är det därför nödvändigt att förvaltningen skickar ny uppsägning med avflyttningsdatum 2025-07-31.

Beslut i fastighetsnämnden 2022-12-12

Fastighetsnämnden gav 2022-12-12, § 265, fastighetskontoret i uppdrag att riva befintlig förskolelokal inom Brämaregården 59:4 samt upphandla ny förskolelokal i enlighet med tjänsteutlåtande under förutsättning att intentionsavtal kan tecknas.

Eftersom fastighetskontoret med dess fastighetsnämnd upphörde 2022-12-31 flyttades denna del av beslutet till den nybildade Stadsfastighetsnämnden.

Stadsfastighetsförvaltningen har under våren 2023 undersökt förutsättningarna för att ingå ett sådant intentionsavtal. Ny kalkyl har inhämtats från sakkunniga på stadsfastighetsförvaltningen där ett alternativ fortsatt varit modulbyggnad med platta på mark och ett annat varit platsbyggt med nyckeltal från verkligt utfall i tidigare byggnationer.

Förvaltningen har haft kontakt med föräldrakooperativet Jätten för att informera om förändringarna i kalkylen och för att inhämta information om deras uppskattade betalningsförmåga av hyra har justerats mot tidigare uppgivna 2 400 kr/kvm/år, samt vilka möjligheter kooperativet har att ställa säkerhet för att trygga stadens eventuella investering. Kooperativet uppgav att det kan finnas visst utrymme till högre betalningsförmåga men att det inte handlar om någon väsentlig höjning samt att säkerhet möjligen kan uppgå till en årshyra.

Ekonomi

Sammanställning av bedömda kostnader för uppförande av ny modulbyggnad

Kalkyl från TU Fastighetsnämnden 2022-12-12 byggnad på 600 kvm

Totalkostnad (Nyproduktion) exkl byggherrekostnader och oförutsett, inkl. mark- och lekutrustning: 20 500 000 kr.

Kalkyl upprättad av Stadsfastighetsförvaltningen våren 2023, byggnad på 600 kvm

Totalkostnad entreprenad, byggherrekostnader samt intern projektadministration: 34 202 000kr. Kalkylen indikerar ökade entreprenadkostnader och inkluderar byggherrekostnader samt intern projektadministration som inte var med i tidigare kalkyl. Utöver detta inkluderar den nya kalkylen även oförutsedda kostnader om 20% i respektive kategori för entreprenadkostnader och byggherrekostnader.

Betalningsförmåga

Föräldrakooperativet Jätten har meddelat att de önskar en ersättningslokal på ca 300 kvm för en verksamhet på ca 30 barn. Enligt föräldrakooperativet klarar de då en månadshyra på 60 000 kr, vilket innebär en årsintäkt på 720 000 kr och total årskostnad på 2 400 kr/kvm inkl. drift- och underhåll, avseende 300 kvm.

Ekonomisk analys

I den ursprungliga kalkylen hade man räknat med avskrivningstid på 30 år, samt den kommuninterna räntan för kapitalkostnader. Förvaltningens bedömning är dock att, för att kommunen ska ta denna investeringsrisk, bör man räkna med det direktavkastningskrav som marknaden har satt för den aktuella byggnadstypen i det geografiska området. Sedan beslutet i fastighetsnämnden har förväntad räntebana justerats uppåt vilket påverkar finansieringskostnader/direktavkastningskrav. För det aktuella läget betyder det ett direktavkastningskrav på 5,3% enligt statistik daterad 2022-12-31 publicerad på Datscha från leverantören Newsec, vilket skulle resultera i en årshyra på ca 3 500 kr/kvm. Direktavkastningskravet har senare uppdateras 2023-03-31 till att vara 6,4%.

Återremiss från stadsfastighetsnämnden 2023-06-15 § 117

”Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att göra en översyn över beståndet av kooperativa förskolor på Hisingen, i dialog med föräldrakooperativen och återkomma med möjligheterna för en ersättningslokal där flera föräldrakooperativ kan samverka.”

Förvaltningen har identifierat tre föräldrakooperativ som förvaltningen har lokalhyresavtal med på Hisingen. Förvaltningen har genomfört möten med kooperativen och informerat om uppdraget från nämnden och undersökt intresset för en framtida samlokalisering. Föräldrakooperativet Jätten och Junibackens Förskola har meddelat sig vara intresserade av detta och har ombetts inkomma med var sin behovsbeskrivning inklusive vilken geografisk avgränsning som är intressant. Med behovsbeskrivningarna som grund har förvaltningen därefter sökt efter potentiella ersättningslokaler inom internt och externt fastighetsbestånd. Externt har förvaltningen haft kontakt med fastighetsmäklare och själva varit inne på annonseringssidor för vakanta lokaler. Tyvärr har lokaler för samlokalisering inte gått att hitta. Lokalmäklaren har dock återkommit med ett förslag på lokal för en förskola som ligger på Hisingen men utanför det geografiska sökområdet. Denna lokal avser förvaltningen att anvisa till Junibackens förskola som tänkbar ersättningslokal i den separata process parterna emellan med anledning av uppsägningen av deras hyresavtal.

Förvaltningens bedömning

Med den utredning som är gjord anser förvaltningen uppdraget i återremissen från stadsfastighetsnämnden som fullgjord. Förvaltningen vill därför igen göra gällande beslutspunkterna från tjänsteutlåtandet till nämnden 2023-06-15. Förvaltningen anser att nämnden bör ändra uppdraget till att söka en ekonomisk överenskommelse med anledning av kommande uppsägning för avflyttning från befintliga lokaler och avbryta planerna på att uppföra ersättningslokaler. Kooperativet har inte ekonomisk kapacitet att betala hyran som behövs för att nå upp till kalkylen och förvaltningen anser därmed att förutsättningar för att ingå ett intentionsavtal saknas.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-30

Diarienummer SFF-2023-00814

Handläggare

Jan Persson, Kristoffer Tedenhag

Telefon: 031-368 11 16, 031-368 13 09

E-post: jan.persson@stadsfast.goteborg.se,

kristoffer.tedenhag@stadsfast.goteborg.se

Ersättningslokal vid Övre Hallegatan- Detaljplan för Utbildningslokaler vid Almquistgatan

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att söka en ekonomisk överenskommelse med föräldrakooperativet Jätten med anledning av att de tvingas avflytta från nuvarande lokaler på Almquistgatan.
2. Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att avbryta planerna att uppföra ersättningslokaler till föräldrakooperativet Jätten inom fastigheten Brämaregården 59:4.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden gav 2022-12-12, § 265, fastighetskontoret i uppdrag att riva befintlig förskolelokal inom Brämaregården 59:4 samt upphandla ny förskolelokal i enlighet med tjänsteutlåtande under förutsättning att intentionsavtal kan tecknas.

Kalkyl för uppförande av ny förskolelokal har upprättats av stadsfastigheter, vilken indikerar att kostnaderna för uppförande av modulbyggnad är väsentligt högre än tidigare underlag.

Jätten har tidigare meddelat en hyresnivå som de bedömer att de har råd att betala, vid avstämningar där vi informerat om den höjda kalkylen så har Jätten meddelat att de inte har råd att betala en hyra som den nya kalkylen skulle generera.

Förutsättningar för att ingå intentionsavtal bedöms därför saknas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamheten har ett indirekt besittningsskydd till nuvarande lokaler vilket vid en uppsägning innebär en rätt till ersättningslokal och/eller ekonomisk kompensation, om inte hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Att uppföra ersättningslokalerna skulle innebära en årlig förvaltningsförlust givet nuvarande kalkyl.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

En utebliven investering i nya lokaler för det befintliga föräldrakooperativet har, förutsatt att föräldrakooperativet inte hittar några andra lokaler, följden att verksamheten får avvecklas.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande fastighetskontoret 2022-12-12
2. Protokoll fastighetsnämndens 2022-12-12, § 265

Ärendet

Fastighetsnämnden gav 2022-12-12, § 265, fastighetskontoret i uppdrag att riva befintlig förskolelokal inom Brämaregården 59:4 samt upphandla ny förskolelokal i enlighet med tjänsteutlåtande under förutsättning att intentionsavtal kan tecknas. Då

Exploateringsnämnden efter stadens omorganisation inte har i uppdrag att bygga och förvalta lokaler flyttades ärendet till Stadsfastighetsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunen bedriver sedan 2019 planarbete för utbildningslokaler vid Almquistgatan. Inom planområdet finns en fastighet tidigare upplåten med tomträtt där två föräldrakooperativ har bedrivit förskoleverksamhet, Jätten och Lokomotivet. Som en förberedelse i genomförandet av detaljplanen löste fastighetskontoret in tomträtten och sade upp hyreskontrakten med kooperativen för upphörande till 31/12 2021 respektive 31/7 2022, då det är nödvändigt att riva befintlig byggnad för att kunna uppföra nya utbildningslokaler.

En potentiell ersättningslokal identifierades inom fastigheten Brämaregården 59:4 vid Övre Hallegatan som tidigare använts för förskola. Fastighetskontoret fick av fastighetsnämnden (FN 220425) i uppdrag att utreda möjligheterna att omhänderta behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen. Utredningen visade att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera befintlig förskolebyggnad, men att det är möjligt att uppföra ny modulbyggnad. Under utredningen valde Lokomotivet att avveckla sin verksamhet. Det andra kooperativet, Jätten, har dock för avsikt att fortsätta sin verksamhet. Föräldrakooperativet Jätten och fastighetskontoret var överens om uppskov med avflyttning från nuvarande lokaler till 2024-07-31 men någon slutlig överenskommelse ingicks aldrig. Om inte separat överenskommelse ingås mellan parterna är det därför nödvändigt att förvaltningen skickar ny uppsägning med avflyttningsdatum 2025-07-31.

Beslut i fastighetsnämnden 2022-12-12

Fastighetsnämnden gav 2022-12-12, § 265, fastighetskontoret i uppdrag att riva befintlig förskolelokal inom Brämaregården 59:4 samt upphandla ny förskolelokal i enlighet med tjänsteutlåtande under förutsättning att intentionsavtal kan tecknas.

Eftersom fastighetskontoret med dess fastighetsnämnd upphörde 2022-12-31 flyttades denna del av beslutet till den nybildade Stadsfastighetsnämnden.

Stadsfastighetsförvaltningen har under våren 2023 undersökt förutsättningarna för att ingå ett sådant intentionsavtal. Ny kalkyl har inhämtats från sakkunniga på stadsfastighetsförvaltningen där ett alternativ fortsatt varit modulbyggnad med platta på mark och ett annat varit platsbyggt med nyckeltal från verkligt utfall i tidigare byggnationer.

Förvaltningen har haft kontakt med föräldrakooperativet jätten för att informera om förändringarna i kalkylen och för att inhämta information om deras uppskattade betalningsförmåga av hyra har justerats mot tidigare uppgivna 2 400 kr/kvm/år, samt vilka möjligheter kooperativet har att ställa säkerhet för att trygga stadens eventuella investering. Kooperativet har meddelat att det kan finnas visst utrymme till högre

betalningsförmåga men att det inte handlar om någon väsentlig höjning samt att säkerhet möjligen kan uppgå till en årshyra.

Ekonomi

Sammanställning av bedömda kostnader för uppförande av ny modulbyggnad

Kalkyl från TU Fastighetsnämnden 2022-12-12 byggnad på 600 kvm

Totalkostnad (Nyproduktion) exkl byggherrekostnader och oförutsett, inkl. mark- och lekutrustning: 20 500 000 kr.

Kalkyl upprättad av Stadsfastighetsförvaltningen våren 2023, byggnad på 600 kvm

Totalkostnad entreprenad, byggherrekostnader samt intern projektadministration: 34 202 000kr. Kalkylen indikerar ökade entreprenadkostnader och inkluderar byggherrekostnader samt intern projektadministration som inte var med i tidigare kalkyl. Utöver detta inkluderar den nya kalkylen även oförutsedda kostnader om 20% i respektive kategori för entreprenadkostnader och byggherrekostnader.

Betalningsförmåga

Föräldrakooperativet Jätten har meddelat att de önskar en ersättningslokal på ca 300 kvm för en verksamhet på ca 30 barn. Enligt föräldrakooperativet klarar de då en månadshyra på 60 000 kr, vilket innebär en årsintäkt på 720 000 kr och total årskostnad på 2 400 kr/kvm inkl. drift- och underhåll, avseende 300 kvm.

Förvaltningens bedömning

Sedan beslut i fastighetsnämnden (FN 221212) har ny kalkyl inhämtats för uppförande av ny modulbyggnad inom fastigheten Brämaregården 59:4. I den ursprungliga kalkylen hade man räknat med avskrivningstid på 30 år, samt den kommuninterna räntan för kapitalkostnader. Förvaltningens bedömning är dock att, för att kommunen ska ta denna investeringsrisk, bör man räkna med det direktavkastningskrav som marknaden har satt för den aktuella byggnadstypen i det geografiska området. Sedan beslutet i fastighetsnämnden har förväntad räntebana justerats uppåt vilket påverkar finansieringskostnader/direktavkastningskrav. För det aktuella läget betyder det ett direktavkastningskrav på 5,3% enligt statistik daterad 2022-12-31 publicerad på Datscha från leverantören Newsec, vilket skulle resultera i en årshyra på ca 3 500 kr/kvm. Direktavkastningskravet har senare uppdateras 2023-03-31 till att vara 6,4%.

Kalkylen bygger på uppförande av byggnad på 600 kvm LOA, föräldrakooperativet har tidigare meddelat att de är intresserade av 300 kvm LOA för sin verksamhet. Anledningen till att en byggnad på 600 kvm studerats då behovet egentligen är 300 kvm är för att det bedömts som den minsta storleken som modultillverkare är villiga att leverera. Modulbyggnad sågs i sin tur som enda möjligheten att klara den korta byggtid som behövs. Detta betyder att utöver ett troligt negativt förvaltningsresultat för den delen av byggnaden som kooperativet skulle hyra kommer resterande del av byggnaden att stå vakant. Marknadshyran för förskolor ligger betydligt under den hyresnivå som stadsfastigheter behöver för att nå ett nollresultat på förvaltningen av byggnaden.

Sammantaget anser förvaltningen att nämnden bör ändra uppdraget till att söka en ekonomisk överenskommelse med anledning av kommande uppsägning för avflyttning

från befintliga lokaler och avbryta planerna på att uppföra ersättningslokaler. Kooperativet har inte ekonomisk kapacitet att betala hyran som behövs för att nå upp till kalkylen och förvaltningen anser därmed att förutsättningar för att ingå ett intentionsavtal saknas. Vid ett uppförande av byggnaden hade staden även fått övriga delen av byggnaden vakant och med en bedömd svårighet att hyra ut till den hyresnivå som krävs.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-12-12

Diarienummer 2434/17

Handläggare

Robert Hanzén

Telefon: 031-368 12 16

E-post: robert.hanzen@fastighet.goteborg.se

Jan Persson

Telefon: 031-368 11 16

E-post: jan.persson@fastighet.goteborg.se

Ersättningslokal vid Övre Hallegatan- Detaljplan för Utbildningslokaler vid Almquistgatan

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa rivning av befintlig förskolelokal inom Brämaregården 59:4 samt upphandla ny förskolelokal i enlighet med detta tjänsteutlåtande under förutsättning att intentionsavtal kan tecknas.
2. Fastighetsnämnden förlänger tidigare utställd markanvisning till Sigillet Fastighets AB med förändrad lokalisering i närområdet i förhållande till tidigare utställd markanvisning men med i dagsläget inte definierad omfattning, samt i övrigt på oförändrade villkor t o m 2024-02-03
3. Fastighetsnämnden förlänger inte tidigare utställd markanvisning till AB Framtiden
4. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Sigillet enligt punkten 2 ovan
5. Fastighetsnämnden ansöker om justering i tidigare sökt planbesked i enlighet med skiss enligt yrkande från D, KD, L och M av den 25 april 2022, se bilaga 2

Sammanfattning

Fastighetskontoret bedriver sedan 2019 planarbete för utbildningslokaler vid Almquistgatan. Inom planområdet finns en fastighet tidigare upplåten med tomträtt där två föräldrakooperativ har bedrivit förskoleverksamhet, Jätten och Lokomotivet. Som en förberedelse i genomförandet av detaljplanen har kontoret löst in tomträtten och sagt upp hyreskontrakten med kooperativen då det är nödvändigt att riva befintlig byggnad för att kunna uppföra nya utbildningslokaler.

Fastighetskontoret har en skyldighet att försöka lösa ersättningslokaler för verksamheten. Det har gjorts i samarbete med Lokalförvaltningen, Grundskoleförvaltningen och även med hjälp av lokalmäklare. I det arbetet så har det identifierats en lokal inom fastigheten

Brämaregården 59:4 vid Övre Hallegatan som tidigare använts för förskola som en möjlig ersättningslokal. Kontoret fick av fastighetsnämnden (FN 220425) i uppdrag att utreda möjligheterna att omhänderta behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen. Med hjälp av konsult, har möjligheterna att ställa i ordning ersättningslokaler inom fastigheten utretts och en bedömning av kostnad för det

Efter att kontoret fick nämnda uppdrag av nämnden så har kooperativet, Lokomotivet, valt att avveckla sin verksamhet. Det andra kooperativet, Jätten, har dock för avsikt att fortsätta sin verksamhet.

Utredning visar att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera befintlig förskolebyggnad. Det är möjligt att uppföra ny modulbyggnad, detta kommer dock innebära en försening i genomförandet av detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan med minst ca 6 månader för att undvika att kooperativet ska stå utan lokaler under en tid. En ny modulbyggnad går inte anpassa fullt ut till kooperativet utan kommer att innebära att ca halva byggnaden kommer att vara vakant i avvaktan på hyresgäster.

Fastighetsnämnden har tidigare beslutat om markanvisning av fastigheten Brämaregården 59:4 m.fl. till AB Framtiden (2016) och Sigillet Fastighets AB (2018) för uppförande av totalt 120 bostäder, integrerade BmSS samt en integrerad förskola om 4 avdelningar.

I samband med behov av, förlängning har fastighetsnämnden under våren 2022 bordlagt ärendet och gett kontoret i uppdrag att studera förutsättningarna för att lösa ersättningslokaler för förskoleverksamheten vid Almquistgatan på befintlig A-tomt vid Övre Hallegatan samt att studera möjligheterna till stadsutveckling på angränsande ytor.

Av Fastighetskontoret påbörjad projektutveckling kommer under 2023 att studeras vidare av Exploateringsförvaltningen. Bedömning är dock att omfattningen av möjlig förtätning är begränsad och därmed föreslås endast markanvisningen till Sigillet Fastighets AB att förlängas medan den till Förvaltnings AB Framtiden tillåts förfalla.

Bedömning ur ekonomiskt perspektiv

Nyproduktion av modulbyggnad 600 kvm, vilket bedöms vara den minsta möjliga byggnaden bedöms kosta ca 21 Mnkr och rivning ca 4,2 Mnkr. Total årskostnad inkl. drift- och underhåll bedöms upp gå till ca 1,3 Mnkr och hyresintäkter från kooperativet bedöms uppgå till ca 700 000 kr.

Cirka halva byggnaden kommer åtminstone initialt att stå vakant vilket kommer att tynga kommunen ekonomiskt, förmodligen genom den blivande nämnden för Stadsfastigheter.

En utebliven stadsutveckling och bostadsexploatering innebär minskade exploateringsintäkter för staden.

Bedömning ur ekologiskt perspektiv

Med hänsyn till byggnadens skick och miljöfarliga ämnen måste byggnaden rivas. Miljöfarligt avfall hanteras i rivningen.

En utebliven stadsutveckling och bostadsexploatering innebär ett bevarande av befintligt och i översiktsplanen utpekade grönområde vilket är positivt utifrån ett ekologiskt perspektiv.

Bedömning ur socialt perspektiv

Att investera i nya lokaler för det befintliga föräldrakooperativet ger förutsättningar för fortsatt verksamhet vilket ger en trygghet för de familjer som har barn placerade i verksamheten och ger även ett alternativ till kommunal förskola i stadsdelen.

Bilagor

1. Översiktskarta (befintligt läge samt Ö Hallegatan)
2. yrkande från D, KD, L och M av den 25 april 2022

Ärendet

Fastighetskontoret har av Fastighetsnämnden (FN 220425) fått i uppdrag att inom del av Brämaregården 59:4, Övre Hallegatan, utreda möjligheterna att omhänderta behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen Jätten och Lokomotivet sedan staden sagt upp kooperativen för avflyttning.

Efter att fick ovan nämnda uppdrag av nämnden så har det ena kooperativet, Lokomotivet, valt att avveckla sin verksamhet delvis beroende av den osäkerhet som har funnits vad gäller lokalfrågan delvis pga minskat intresse att placera barn i verksamheten. Kontoret och Lokomotivet har nått en överenskommelse om villkoren för uppsägningen genom vilken kooperativet har fått ersättning för tidigare erlagda hyresavgifter.

Fastighetskontoret har under hösten i samverkan med det återstående kooperativet, Jätten, utrett möjligheterna att iordningsställa ersättningslokaler inom Brämaregården 59:4.

Att renovera lokalen på fastighet Brämaregården 59:4 som en ersättningslokal innebär att det inte kommer vara möjligt att gå vidare med tidigare givna, bordlagda markanvisningar gällande bl.a. aktuell fastighet.

Att ersätta befintlig lokal på fastighet Brämaregården 59:4 innebär att det inte kommer vara möjligt att gå vidare med tidigare givna, bordlagda markanvisningar gällande bl.a. aktuell fastighet. Angränsande ytor kommer att studeras med avseende på möjlig stadsutveckling. Dock bedöms omfattningen bli avsevärt mindre.

Beskrivning av ärendet

2019 påbörjades planarbetet för utbildningslokaler vid Almquistgatan. Fastighet Kyrkbyn 147:1 ingår i planområdet, vilken var upplåten med tomträtt till Balder. På denna fastighet står en befintlig byggnad som hyrdes ut till två föräldrakooperativ, Lokomotivet och Jätten, för förskoleverksamhet.

I början av 2020 löste kontoret in tomträtten och tog i och med det även över hyreskontraktet för de två föräldrakooperativen. Som en förberedelse i genomförandet av detaljplanen sade fastighetskontoret upp hyreskontrakten med föräldrakooperativen då det är nödvändigt att riva befintlig byggnad för att kunna uppföra nya utbildningslokaler, en F-6 skola med plats för ca 300 elever. Föräldrakooperativen och fastighetskontoret har kommit överens om uppskov med avflyttningen till 2024-07-31

Fastighetskontoret har en skyldighet att försöka lösa ersättningslokaler och påbörjade därför redan innan uppsägningen arbetet med att hitta lämpliga ersättningslokaler via lokalmäklare som till exempel Objektvision, Göteborgs Lokallots, övriga lokalmäklare och fastighetsägares hemsidor. Ett gemensamt arbete mellan Lokalförvaltningen och fastighetskontoret har också bedrivits där vi tittade på lediga lokaler i lokalförvaltningens bestånd som skulle kunna vara lämpliga som ersättningslokaler men kontoret kunde tyvärr inte hitta lämpliga lokaler.

Fastighetskontoret identifierade i senare skede en lokal inom fastigheten Brämaregården 59:4 som tidigare använts för förskola som en möjlig ersättningslokal. Kontoret fick av nämnden i uppdrag att utreda möjligheterna att omhänderta behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen. Med hjälp av konsult, har möjligheterna att ställa i ordning ersättningslokaler inom fastigheten utretts och vad det i så fall skulle kosta.

Efter kontoret fick sitt uppdrag av nämnden så har det ena kooperativet, Lokomotivet, valt att avveckla sin verksamhet delvis beroende av den osäkerhet som har funnits vad gäller lokalfrågan delvis pga. minskat intresse att placera barn i verksamheten.

Fastighetsnämnden har tidigare beslutat om markanvisning av fastigheten Brämaregården 59:4 m.fl. till AB Framtiden (2016) och Sigillet Fastighets AB (2018) för uppförande av totalt 120 bostäder, integrerade BmSS samt en integrerad förskola om 4 avdelningar.

I samband med behov av förlängning har fastighetsnämnden under våren 2022 bordlagt ärendet och gett kontoret i uppdrag att studera förutsättningarna för att lösa ersättningslokaler för förskoleverksamheten vid Almquistgatan på befintlig A-tomt vid Övre Hallegatan samt att studera möjligheterna till stadsutveckling på angränsande ytor.

Ersättningslokal inom fastigheten Brämaregården 59:4

Fastigheten är planlagd som så kallad "A-tomt", användning för allmänt ändamål, i gällande stadsplan vilket bedöms vara en förutsättning för att kunna ställa i ordning ersättningslokaler. Inom fastigheten finns en enklare barackbyggnad på strax under 800 kvm som tidigare har använts som förskola.

Eftersom byggnaden är i dåligt skick anlitate kontoret därför konsult för att undersöka om det är rimligt att renovera den.

Befintlig byggnad är ålderstigen, tidstypisk byggnation 70-tals, med kraftiga fuktpåslag i hela byggnaden och i hela dess grundläggning. Konsulten har i yttertak, fogar runt fönster och flertalet ytskikt hittat asbest. Även grundläggningen är skadad med armering blottad på sina ställen, reglar är fuktskadade samt impregnerade med kloranisoler, vilket bidrar till luktproblem. Hela ventilationssystemen behöver bytas ut och innehåller även det asbest.

Konsulten har kommit till slutsatsen att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera befintlig byggnad.

Nybyggnation

Ett alternativ till att renovera befintlig lokal är att riva och uppföra ny modulbyggnad. Enligt anlita konsult uppför dock inte leverantör modulbyggnader under 600 kvm och föräldrakooperativets behov är ca 300 kvm till 30 barn. I dagsläget finns ingen hyresgäst för den resterande delen.

Fastigheten är ca 3 200 kvm och har i gällande detaljplan en väl tilltagen byggrätt på ca 2 100 kvm, med begränsning i byggnadshöjd på 4,5 meter.

Hur stor en ny modulbyggnad ska vara och vilken verksamhet som bör bedrivas där utöver föräldrakooperativet bör utredas vidare.

Tidplan

Rivning av befintlig förskolebyggnad vid Övre Hallegatan bedöms kunna påbörjas under första kvartalet 2023 och en ny modulbyggnad kan stå färdig till årsskiftet 2024/2025.

Genomförandet av detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan kommer att försenas med anledning av uppförandet av ny modulbyggnad. Detta för att undvika att föräldrakooperativet kommer att vara utan lokaler under en viss tid. I stället för förväntad

byggstart för den nya skolan under andra halvåret 2024 bedöms byggstart kunna ske under första halvåret 2025.

Ekonomi

Sammanställning av bedömda kostnader för uppförande av ny modulbyggnad

Återbetalningstid 30 år. Ränta 1,25 % år 1

Förskola 600 kvm	
Totalarea (kvm)	600
Totalkostnad (Nyproduktion) inkl. mark- och lekutrustning	20 500 000 kr
Totalkostnad/kvm (Nyproduktion)	34 000 kr
Total rivningskostnad	3 200 000 kr – 4 200 000 kr
Total rivningskostnad/kvm	6 400 – 8 400 kr
Totalkostnad inkl. rivning	23 600 000 kr – 24 600 000
Totalkostnad/kvm inkl. rivning	40 400 kr – 42 400 kr
Total årskostnad år 1	811 607 kr – 851 785 kr
Årskostnad/kvm år 1	1 623 kr – 1 703 kr
Årskostnad/kvm/år drift-och underhåll (källa Incit nyckeltal)	500 kr
Total årskostnad/kvm inkl. drift- och underhåll	2 123 kr – 2 203 kr

Total årskostnad, räknat på hela byggnaden (600 kvm), inkl. drift- och underhåll ca 1,3 Mnkr

Osäkerheter i kalkylen är outhyrd del av lokalen samt vilken internränta och riskränta som skall användas.

Hysesavgift

Föräldrakooperativet Jätten har meddelat att de önskar en ersättningslokal på ca 300 kvm för en verksamhet på ca 30 barn. Enligt föräldrakooperativet klarar de då en månadshyra på 60 000 kr, vilket innebär en årsintäkt på 720 000 kr och total årskostnad på 2 400 kr/kvm inkl. drift- och underhåll, avseende 300 kvm.

Fastighetskontoret har för avsikt att träffa ett intentionsavtal med kooperativet för att bli läggas fast hyresnivåer och omfattning av lokaler.

Markanvisning

2016 respektive 2018 fick Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB en markanvisning inom fastigheten Brämaregården 737:818, markanvisningen har därefter förlängts i omgångar.

Under våren 2022 var ärendet uppe för beslut om förlängning men bordlades då i samband med att uppdraget för att utreda möjligheterna att omhänderta behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen Jätten och Lokomotivet gavs.

Fastighetskontoret fick även i uppdrag att omarbeta planerad exploatering som legat till grund för givna markanvisningar till att behålla stora delar av park- och naturområdet och undersöka möjligheten att använda kommunal mark utmed de befintliga gatorna för flerbostadshus i kvarter och eventuellt några småhus nedanför bergsryggen i anslutning

till befintliga småhus, samtidigt som behov av kommunal service inklusive dess friytor beaktas.

Fastighetskontoret har översiktligt studerat möjlig omarbetning utifrån de nya förutsättningarna. En viss utveckling i enlighet med yrkande Dnr 1487/07 kan vara möjligt men i betydligt mindre omfattning än den föreslagna såväl som den nu markanvisade.

I det fall Fastighetsnämnden beslutar att gå vidare med byggnation av förskola enligt gällande plan innebär det att ovan nämnda markanvisningar inte kan förlängas i nuvarande omfattning eller lokalisering. Framtidens markanvisning bör därför inte förlängas. Sigillet markanvisning bör förlängas men med förändrad placering till närliggande ytor enligt ovan beskrivna yrkande, dock med en utformning som är möjlig att genomföra på platsen.

Överväganden

Föräldrakooperativet Jätten är beroende av en ersättningslokal för att kunna fortsätta bedriva sin verksamhet. Med hänsyn till behovet av ny skola och tidplanen för pågående planarbetet så bedöms den enda möjligheten vara att riva befintliga förskolebyggnad vid Övre Hallgatan och uppförande av ny modulbyggnad. För att undvika ett uppehåll i kooperativets verksamhet kan inte rivning av befintlig byggnad på fastighet Kyrkbyn 147:1 påbörjas innan ny modulbyggnad är klar för inflyttning. Detta innebär en försening i genomförandet av detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan med minst ca 6 månader.

Befintlig byggnad vid Övre Hallegatan är i ett sådant skick att det är nödvändigt att riva dem oavsett om det byggs ny modulbyggnad eller ej. Ett intentionsavtal mellan kommunen och föräldrakooperativet Jätten bör dock vara en förutsättning för att påbörja arbetet med ny modulbyggnad.

Att uppföra en ny modulbyggnad kommer i och med pågående omorganisationen att behöva genomföras av den blivande nämnden för Stadsfastigheter då Exploateringsnämnden inte kommer att ha i uppdrag att bygga och förvalta lokaler.

Ett beslut om uppdrag för ny förskola innebär att bordlagda markanvisningar åtminstone till del inte kan fullföljas utan måste avbrytas. Detta innebär i sin tur att staden går miste om exploateringsintäkter och ett tillskott av bostäder.

Anledningen till att Sigillet markanvisning föreslås förlängas är att denna mottogs som direktanvisning för tidigare markaffär för möjliggörande av stadsutveckling.

Markanvisningen till Sigillet (bedömd till maximalt femtio bostäder) bedöms kunna generera ungefär 20 barn enligt nuvarande planeringsprinciper. Detta behov bör kunna hanteras inom den tänkta modulbyggnation vid övre Hallegatan, såsom beskrivs i detta TU.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef



Fastighetsnämnden 2022-04-25

Ärende 16 Dnr 1487/07

**Yrkande angående Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB
Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården
737:818, Övre Hallegatan**

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818 förlängs med prövande av ny inriktning enligt detta yrkande.
2. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom fastigheten Brämaregården 737:818 förlängs inte och tillåts förfalla.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att i området arbeta med inriktningen att behålla stora delar av park- och naturområdet och undersöka möjligheten att använda kommunal mark utmed de befintliga gatorna för flerbostadshus i kvarter och eventuellt några småhus nedanför bergsryggen i anslutning till befintliga småhus samtidigt som behov av kommunal service inklusive dess friytor beaktas.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att i inom fastigheterna i området utreda möjligheterna att omhänderta det behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen Jätten och Lokomotivet sedan staden sagt upp kooperativen för avflyttning.

Yrkandet

Som framgår av underlaget skedde den ursprungliga markanvisningen 2016 respektive 2018 vilka sedan har förlängts i omgångar. Vi anser det vara angeläget att kontorets resurser fokuserar på framdrift och leverans. Inte minst mot bakgrund av att behov av mer akut karaktär återkommande uppstår och behöver hanteras i staden.

De föreslagna markanvisningarna och planerad ansökan om planbesked avser fem punkthus utsprida på mark som idag är ett nyttjat och uppskattat grönområde. Förslaget till nya översiktsplanen som ligger inför antagande i kommunstyrelse och kommunfullmäktige har identifierat stora delar av fastigheten Brämaregården 737:818 där punkthusen ska placeras är del av ett "Ekologiskt känsligt område". Markanvändningen har ändrats från "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor" i nuvarande översiktsplan till "Bostadsnära park och natur" i förslag till ny översiktsplan. Vi gör den sammantagna bedömningen att det inte längre är lämpligt att pröva möjligheten att ställa fem stora punkthus i denna park- och naturmark – ingreppet blir för omfattande.

Däremot ser vi gärna att fastighetskontoret går vidare och undersöker möjlighet att använda kommunal mark utmed Övre Hallegatan och i korsningen mellan Övre Hallegatan och Virvelvindsgatan (t.ex. inom Brämaregården 59:4, Brämaregården 737:811, samt mindre delar av Brämaregården 737:817 och

Brämaregården 737:818). Inspiration ska hämtas från *Göteborgs utvidgade innerstad* som föreslår kvarter utmed gatorna och ett mindre antal småhus längre in mot park- och naturmarken.



Utdrag ur Göteborgs Utvidgade Innerstad för det aktuella området.

Den nya översiktsplanen har även angivet markanvändningen ”Bostadsnära park och natur” i korsningen Övre Hallegatan och Virvelvindsgatan inom fastigheterna Brämaregården 737:817 och Brämaregården 737:818. Här utmed gatorna bedömer vi att det kan vara rimligt att pröva marken för bostadsändamål i enlighet med *Göteborgs utvidgade innerstad*. Entréer till park- och naturmarken bör samtidigt förtydligas och stärkas.

Mindre delar av den av översiktsplanen utpekade marken för ”Bostadsnära park och natur” kan även prövas för att användas som friyta för förskola eller för småhus.



Grov skiss på hur markanvändningen kan prövas: Flerbostadshus och kommunal service i samnyttjande (mörkare blå) samt friyta för förskola eller småhus (ljusare blå).

I en annan del av Lundby, vid Almquistgatan, planeras en ny skola planeras på den plats där föräldrakooperativen Jätten och Lokomotivet bedriver sin verksamhet idag. Staden har därför behövt säga upp avtalet med avflyttningsdatum satt till 31 juli 2024. Hyresgästerna har ett indirekt besittningsskydd och kan kräva skadestånd efter uppsägning om staden som hyresvärd inte lyckas erbjuda en skälig ersättningslokal. Det finns därutöver en politisk vilja att värna mångfald och engagemang från civilsamhället och därmed föräldrakooperativ som fristående huvudmän för förskolor. Kontoret får därför i uppdrag att utreda möjligheterna att inom de aktuella fastigheterna i Brämaregården omhänderta behovet av ersättningslokaler för förskoleverksamhet som möter det behov som uppstått för ovan nämnda föräldrakooperativ.

Vi ser gärna en lösning med samnyttjande inom Brämaregården 59:4 där samma byggnad innehåller både förskola och bostäder i linje med Sigillet ursprungliga ansökan om planbesked. En lösning kan vara att via markanvisningen ange krav på tredimensionell fastighetsbildning för att säkerställa kommunal rådgivning över förskolelokalerna för uthyrning till föräldrakooperativen.

Den nya inriktningen innebär en så stor förändring att befintlig markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inte förlängs utan tillåts förfalla. Sigillet Fastighets AB ville ursprungligen bygga utmed Övre Hallegatan inom fastigheten Brämaregården 59:4 i enlighet med nämndens nya inriktning varför markanvisningen till Sigillet Fastighets AB förlängs.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Tid: 13:30–16:40

Plats: Amundön

Paragrafer: 253-293

Närvarande

Ledamöter

Mats Ahdrian (KD) ordförande, §§ 253-268, 270-293

Hampus Magnusson (M) 1:e vice ordförande

Thomas Larsson (MP) 2:e vice ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Bobbo Malmström (V)

Patrik Höstmad (D)

Anders Karlsson (L)

Sven Carlsson (S)

Bengt-Åke Harrysson (D), §§ 253-265, 267-283

Tjänstgörande ersättare

Marie Zachrisson (L) ersätter Mats Ahdrian (KD) § 269

Lars Kérila (D) ersätter Bengt-Åke Harrysson (D) § 266, 284-293

Övriga ersättare

Catrin Bengtsson (M)

Lina Gudmundsson (V), §§ 253-264, 266-293

Lars Kérila (D), §§ 253-259, 262-264, 267-272, 275-279, 281-283

Marie Zachrisson (L)

Johanna Azar (MP), §§ 253-257

Övriga närvarande

Martin Öbo

Elisabet Gondinger

Marie Persson

Karin Frykberg

Peter Kim

Eva Odesten Romell

Andreas Folkesson

Lena Thylén

Sofia Höwing

Sirpa Bernhardsson, sekreterare

Robert Fransson

Maria Lindén Liljeström

Åsa Henninge

Marie Peterson

Magnus Sigfusson, § 256

Malin Johansson, §§ 253-256



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Gunnel Johnsson, SBK, §§ 253-256
André Berggren, konsult SBK, §§ 253-256
Charlotte Karlsson, §§ 253-256
Stefan Unger, §§ 253-256
Per Forsström §§ 253-256
Magnus Brink, §§ 253-256
Maria Brandt, § 257
Mattias Westblom, SBK, § 257
Lisa Lindgren, PoNF, § 257

Personalföreträdare

Justeringsdag: 2022-12-22

Anslag om justering av paragraf 259, 260 den 2022-12-14
Justeringsdag av protokollet har tillkännagivits genom anslag på kommunens
anslagstavla den 2022-12-22



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 253

Val av justerare

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Thomas Larsson (MP) utses att jämte ordföranden justera dagens protokoll.



§ 254

Godkännande av dagordning

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Dagordningen godkänns efter ändring.

I fastighetsnämnden;

Yrkande från D, KD, L, M den 2022-04-24 till ärende nr 13 – Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan – återtas

Yrkande från V, MP den 2022-08-29 till ärende nr 13 – Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan – återtas

Ärende nr 13 – Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan – återtas av kontoret.

Ärende nr 16 – Hörande avseende Göteborgs Stads Parkerings AB tilltänkta avyttring av fastigheten Göteborg Heden 22:14 samt avsiktsförklaring med Vasakronan avseende parkering inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan – återtas av kontoret.

Yrkande från V, MP den 2022-11-20 till ärende nr 18 – Yttrande över förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott, samrådsremiss, utökat förvarande – återtas.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 255

Fråga om ledamots eventuella jäv

Beslut

Antecknas

I fastighetsnämnden;

Lina Gudmundsson (V) anmäler att hon inte deltar i handläggningen av ärende nr 12 (§ 265).

Bengt-Åke Harrysson (D) anmäler att han inte deltar i handläggningen av ärende nr 14 (§ 266).

Lars Kérila (D) anmäler att han inte deltar i handläggningen av ärendena nr 7-8 (§§ 259-260), nr 12 (§ 265), nr 22-23 (§§ 273-274), nr 29 (§ 280).

Mats Ahdrian (KD) anmäler att han inte deltar i handläggningen av ärende nr 18 (§ 269).



§ 256 0011/22

Fastighetsdirektörens rapport

Beslut

Rapporten antecknas till protokollet.

I fastighetsnämnden;

Masthuggskajen, ekonomi

Magnus Sigfusson, stadsledningskontoret, föredrar ärendet och visar Bilaga 1 (d.v.s. den dragning som gjordes/det bildspel som visade i KSAU).

Fastighetsdirektören redogör för fastighetskontorets syn på ekonomin. Kontorets sammanfattande syn redovisas i Bilaga 2. Bilaga 3 är en bilaga som var avsett att presenteras i bland annat fastighetsnämnden. Samtliga bilagor bifogas protokollet.

Lina Gudmundsson (V) deltar inte i ovanstående informationer om Masthuggskajen

Cafébyggnad i Brunnsparken

Charlotte Karlsson lämnar en statusuppdatering gällande cafébyggnaden i Brunnsparken. Totalt har 112 bidrag kommit in för arkitekttävlingen. Digital utställning pågår på stadsutvecklingswebben. Vinnare utses den 15 december och offentliggörs ihop med en presskonferens.

Skanstorget

Gunnel Jonsson, Malin Johansson och André Berggren lämnar en lägesrapport om detaljplan för bostäder och förskola vid Skanstorget i Haga. På initiativ från byggaktören har staden drivit en workshopserie med byggaktören och Länsstyrelsen i syfte att utveckla tävlingsförslaget så att riksintresset för kulturmiljö kan tillgodoses och vara ekonomisk genomförbart. Kvarteret söderut har minskats och två alternativ till placering av förskolan har tagits fram utifrån påverkan på riksintresset, ekonomi och lokalförvaltningens bedömning av förskolan. Några knäckfrågor återstår att lösa som förskolans storlek och lokalisering i planområdet, ersättningsgraden av allmän parkering och parkeringsanläggningens ägande, utförande och drift.

Inkomna skrivelser till nämnden

Fastighetsdirektören informerar kort om statusen till följande ärenden som finns förtecknade i inkomna skrivelser till nämnden.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

- Arrende i Utby, Livsby
- Skanskas önskemål om direktanvisning för livsmedelslager
- Röda Stens kulturförenings ifrågasättande av uppsägning
- Brf Positivets uppmaning om att nämnden ska bordlägga försäljning av fastigheter och byggnader i Kålltorp.

El-situationen

Fastighetsdirektören lämnar en kort information om de tuffa förhållandena och svårigheten med att finansiera de höga elkostnaderna. Stadsledningskontoret har gått ut med information om ökad beredskap utifrån elbesparande åtgärder om att spara 5%. Fastighetskontoret har hittills genom olika åtgärder (såväl energieffektivisering som energibesparing) hittills sparat 7-8% på årsbasis.

Mandatsperiodsuppföljning

Per Forsström och fastighetsdirektören presenterar en uppföljning över vad som hänt under mandatperioden 2019-2022. Det är en sammanfattning av vad vi tillsammans har åstadkommit.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 257 4965/20

Återrapport avseende uppdrag om exploateringsekonomi och inriktningsbeslut för portföljen Gamlestaden

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Förvaltningens tjänsteutlåtande översänds till kommunstyrelsen utan politiskt ställningstagande.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 258 5078/22

**Delrapportering av uppdrag enligt yrkande från D, KD, M, L
(§ 201 5078/22) angående undersökning om demografi och
flyttmönster i nyproducerade hyresrätter**

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden antecknar informationen till protokollet och förklarar
fastighetskontorets rapportering av uppdraget fullgjort.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 259 6573/22

Uppsägning av fastighetsdirektör och tillsättande av tillförordnad fastighetsdirektör

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden utser Peter Kim till tillförordnad direktör för fastighetskontoret från den 1 januari 2023 till dess att fastighetsnämndens årsrapport för 2022 har fastställts.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 260 2632/16

Yttrande till byggnadsnämnden över detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2, bostäder, skola och verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott, granskningsremiss

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2, bostäder, skola, verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott samt godkänner genomförandet av exploateringen och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsanteckning

Lars Kerla (D) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 261 5883/19

Yttrande över förslag till detaljplan för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen (Rambergsstaden 733:167 m.fl.) inom stadsdelen Rambergsstaden, samrådsremiss

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden avstyrker förslaget till detaljplan för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen (Rambergsstaden 733:167 m.fl.) inom stadsdelen Rambergsstaden

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsanteckningar

Hampus Magnusson (M) anmäler att han avstår från att delta i beslutet.

Lars Kérla (D) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 262 1182/15

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan för bostäder m.m. i Klippan, Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna, samrådsremiss

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder m.m. i Klippan, Majorna 720:419 inom stadsdelen Majorna med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning samt godkänner genomförandet av exploateringen och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning,

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 263 0585/15

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Lindås, samrådsremiss

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för bostäder vid Vågnedalsvägen inom stadsdelen Lindås samt godkänner genomförandet av exploateringen och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 264 3864/18

Förlängning av markanvisning till FB Bostad AB, BoKlok Housing AB och 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB inom Detaljplan för bostäder vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisning till FB Bostad AB, BoKlok Housing AB och 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB för småhus inom del av fastigheten Göteborg Bergsjön 767:258, förlängs på oförändrade villkor, med två år till och med 2024-12-12.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

FB Bostad AB

BoKlok Housing AB

4D Bygg AB

Gamlestadens Rör AB



§ 265 2434/17

Ersättningslokal vid Övre Hallegatan - detaljplan för utbildningslokaler vid Almquistgatan

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa rivning av befintlig förskolelokal inom Brämaregården 59:4 samt upphandla ny förskolelokal i enlighet med detta tjänsteutlåtande under förutsättning att intentionsavtal kan tecknas.
2. Fastighetsnämnden förlänger tidigare utställd markanvisning till Sigillet Fastighets AB med förändrad lokalisering i närområdet i förhållande till tidigare utställd markanvisning men med i dagsläget inte definierad omfattning, samt i övrigt på oförändrade villkor t o m 2024-02-03.
3. Fastighetsnämnden förlänger inte tidigare utställd markanvisning till AB Framtiden.
4. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna tilläggsavtal till markanvisningsavtal med Sigillet enligt punkten 2 ovan.
5. Fastighetsnämnden ansöker om justering i tidigare sökt planbesked i enlighet med skiss enligt yrkande från D, KD, L och M av den 25 april 2022, se bilaga 2

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsanteckningar

Lina Gudmundsson (V) och Lars Kérila (D) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Sigillet Fastighets AB

Förvaltnings AB Framtiden



§ 266 2048/11

Begäran om uppdrag till kontoret att sälja fastigheterna Kålltorp 44:39, Kålltorp 44:38 med tillhörande byggnader samt två befintliga byggnader inom fastigheten Kålltorp 44:22

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att sälja fastigheten Göteborg Kålltorp 44:39 med tillhörande flerbostadsbyggnad, "sjuksköterskebostaden", adress Övre Sanatoriegatan 31 i Kålltorp, och att underteckna för försäljningen erforderliga överlåtelsehandlingar.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att sälja fastigheten Göteborg Kålltorp 44:38 med tillhörande bostadsbyggnad, adress Övre Sanatoriegatan 44–46 i Kålltorp, "gröna villan", och att underteckna för försäljningen erforderliga överlåtelsehandlingar.
3. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att från Göteborg Kålltorp 44:22 bilda och sälja en fastighet med tillhörande byggnader, "korsvirkeshuset", med adress Övre Sanatoriegatan 48 i Kålltorp, och att underteckna för försäljningen erforderliga överlåtelsehandlingar.
4. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att från Göteborg Kålltorp 44:22 bilda och sälja en fastighet med tillhörande byggnader, "gula villan", med adress Paviljongvägen 80 i Kålltorp, och att underteckna för försäljningen erforderliga överlåtelsehandlingar.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsanteckning V, S, MP den 2022-12-12

Yrkanden

Bobbo Malmström (V) yrkar på bordläggning

Mats Ahdrian (KD) yrkar på ärendets avgörande idag och bifall till kontorets förslag



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Nämnden beslutar härfter att bifalla kontorets förslag.

Protokollsanteckning

Ledamöterna för V, S och MP antecknar som yttrande en skrivelse.

Bengt-Åke Harrysson (D) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Reservationer

Bobbo Malmström (V), Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S) och Thomas Larsson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om bordläggning.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Reservation V, S, MP

Fastighetsnämnden 2022-12-12

Diarienummer 2048/11

Ärende 14

Reservation mot hanterandet av ärendet Begäran om uppdrag till kontoret att sälja fastigheterna Kålltorp 44:39, Kålltorp 44:38 med tillhörande byggnader samt två befintliga byggnader inom fastigheten Kålltorp 44:22

Vi reserverar oss mot beslutet att vägra bordläggning av ärendet.

Boende i de aktuella byggnaderna har skickat en skrivelse till nämnden där de önskar att ärendet bordläggs för att ge den nya Exploateringsnämnden möjlighet att sätta sig in i ärendet och besluta om fastigheternas långsiktiga förvaltning.

På grund av problem med kommunens eposttjänst har flera ledamöter i Fastighetsnämnden inte nåtts av skrivelsen förrän endast någon timme innan nämndmötet.

Fastighetskontoret bedömer att försäljningsstart är tidigast kvartal 4 2023. Då det saknas skäl till att skyndsamt besluta i ärendet menar vi att det är oansvarigt och olämpligt att ej medge bordläggning av ärendet.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 267 6935/15

Genomförandeavtal med Trafikverket-Staden avseende detaljplan för bostäder, verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan inom stadsdelarna Nordstaden och Gullbergsvass

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden tillstyrker för egen del det upprättade förslaget till genomförandeavtal, uppdrar åt förvaltningen att underteckna avtalet samt föreslår kommunfullmäktige att godkänna detsamma.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsanteckning D den 2022-12-12

Protokollsanteckning

Patrik Höstmad (D) anmäler att Demokraterna inte deltar i beslutet och antecknar som yttrande en skrivelse.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Protokollsanteckning D

Fastighetsnämnden 2022-12-12

Ärende 15 Dnr 6468/12

**Protokollsanteckning angående Genomförandeavtal med
Trafikverket-Staden avseende detaljplan för bostäder,
verksamheter och uppgångar för Västlänken norr om Nordstan
inom stadsdelarna Nordstaden och Gullbergsvass**

Detta är ett genomförandeavtal som har en stark koppling till projektet Västlänken genom att omfatta byggnader som är tänkta att uppföras kloss an tunneln och dels genom att byggnaderna ska husera stationsuppgångar. Vi är emot Västlänken på grund av att den ger negativ samhällsnytta, längre restider för alla söderifrån, för få ytterligare resenärer, stora klimatutsläpp som inte kan hämtas hem samt den stora negativa påverkan på centrala Göteborg i byggskedet vi nu ser. Detaljplanen med dess byggrätter får ses som en skademinimering givet att det finns en politisk majoritet för att projekt Västlänken ska genomföras.

Vi kan konstatera att komplexiteten som följer av att lägga en järnvägstunnel ytligt i marken är omfattande. Det är svårt att bygga nära tunneln givet Trafikverkets krav. Grundläggningen för intilliggande fastigheter blir komplex och dyr då tunneln inte får påverkas.

Vi deltar inte i beslutet. De partier som drivit fram projekt Västlänken får ta ansvar för denna komplexa och riskfyllda exploatering.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 268 3703/17

Ändring av villkor i markanvisning till Magnolia Bostad AB avseende fastigheten Gamlestaden 80:4 (kvarter B2) inom detaljplan för Gamlestads Torg, etapp 1

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden medger ändring av villkor, förskjuten byggstart t.o.m. 2023-08-31 samt fritt val av upplåtelseform, i markanvisning till Magnolia Bostad AB avseende fastigheten Gamlestaden 80:4 (kvarteret B2) inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 enligt förvaltningens tjänsteutlåtande. I övrigt gäller oförändrade villkor.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Yrkande S, MP, V den 2022-12-12

Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till återremissyrkande från S, MP och V

Mats Ahdrian (KD) och Bengt-Åke Harrysson (D) yrkar bifall till ärendets avgörande idag och bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat att ärendet ska avgöras idag.

Nämnden beslutar härfter att bifalla kontorets förslag.

Protokollsanteckningar

Ledamöterna för S, V och MP inte deltar i beslutet.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Reservationer

Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S), Thomas Larsson (MP) och Bobbo Malmström (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsutdrag skickas till

Magnolia Bostad AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande S, MP, V

Fastighetsnämnden

2022-12-12

Ärende 17

**Yrkande angående ändring av villkor i markanvisning till Magnolia Bostad
Ab avseende fastigheten Gamlestaden 80:4 (kvarter B2) inom Detaljplan för
Gamlestads Torg etapp 1**

Förslag till beslut

Att återremittera ärendet

Bakgrunden till återremissen är att vi önskar att få en rad frågor belysta gällande det förhållande att upplåtelseformen blir bostadsrätt. Finns efterfrågan på ett så pass stort antal studentlägenheter upplåtna med bostadsrätt inom ett och samma område? Hur kommer den ekonomiska situationen att bli för en eventuell bostadsrättsförening givet den stora omsättning på boende och det stora slitaget etc. detta medför? Hur säkerställs att bostadsrätterna på lång sikt är destinerade för kategorin studenter?



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 269 6079/17

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott, samrådsremiss, utökat förfarande

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg samt godkänner genomförandet av de åtgärder som berör allmän plats och kommunal kvartersmark och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet under förutsättning av att de synpunkter som förs fram i förvaltningens tjänsteutlåtande beaktas.

Tidigare behandling

Bordlagt 2022-11-21, § 225

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Yttrande D, M, L den 2022-11-21

Yttrande S, MP, V den 2022-12-12

Yrkande V, MP den 2022-11-20 återtas

Protokollsanteckningar

Ledamöterna för D, M och L antecknar som yttrande en skrivelse.

Ledamöterna för S, MP och V antecknar som yttrande en skrivelse.

Mats Ahdrian (KD) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yttrande D, M, L

Fastighetsnämnden 2022-11-21

Ärende 8 Dnr 6079/17

**Yttrande angående Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till
detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom
stadsdelen Järnbrott, samrådsremiss, utökat förfarande**

Det aktuella området har idag en mycket stor andel hyresrätter. I mellanområdet Frölunda torg – Tofta är 85 procent av bostäderna hyresrätter. Vi ser därför gärna att exploatörerna i sina projekt bidrar till att skapa blandade upplåtelseformer och stabilitet i området genom att tillföra en hög andel bostadsrätter.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yttrande S, MP, V

Fastighetsnämnden

2022-12-12

Ärende 18

**Yttrande angående yttrande till byggnadsnämnden över förslag till
detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda Torg inom stadsdelen
Järnbrott, samrådsremiss, utökat förfarande.**

Den föreslagna detaljplanen möjliggör omvandling av bostadsyta till centrumändamål, huruvida en sådan omvandling är önskvärd samt alternativ till denna omvandling behöver studeras noggrant. Vi förutsätter att detta genomförs i nära dialog med de boende, och med respekt för deras rättigheter som hyresgäster.



§ 270 6438/14

Förlängning av markanvisning till Tosito och Nordr inom detaljplan för bostäder och utbildningslokaler m.m. Norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnared

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, L, M:

1. Kravet om att av hyresrätterna ska 10 procent ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå tas bort.
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Tidigare behandling

Bordlagt 2022-11-21, § 231

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Yrkande D, KD, L, M den 2022-11-21

Yrkanden

Mats Ahdrian (KD) yrkar bifall till yrkande från D, KD, L och M

Robert Hammarstrand (S), Bobbo Malmström (V) och Thomas Larsson (MP) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkanden och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, KD, L och M.

Reservation

Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S), Bobbo Malmström (V) och Thomas Larsson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

Tosito

Nordr



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L

Fastighetsnämnden 2022-11-21

Ärende 14 Dnr 6438/14

Yrkande angående Förlängning av markanvisning till Tosito och Nordr inom detaljplan för bostäder och utbildningslokaler m.m. Norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnared

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Kravet om att av hyresrätterna ska 10 procent ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå tas bort.
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

För att få en likabehandling jämfört med hanteringen av andra markaviseringsförlängningar föreslår vi att kravet om att 10 procent av hyresrätterna ska ha låg hyra om 1 100 kr per kvm bostadsarea och år tas bort i aktuell markanvisning. Detta på samma sätt som redan har gjorts i flera andra markanvisningar. Tre typiska fall redovisas i det följande.

I Förvaltnings AB Framtiden anvisning (via Södra Älvstranden Utveckling AB) i det projekt som idag kallas Masthuggskajen fanns en reglering om att 10 % av lägenheterna ska ha låg hyra om 1 000 kr per kvadratmeter (2017 års prisnivå). I tjänsteutlåtandet för Tillägg till genomförandeavtal med Södra Älvstranden Utveckling AB för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl (Diarienummer 4517/13) går att läsa att:

"Framtiden har konstaterat att det inte finns ekonomiska förutsättningar att genomföra byggnationen om kravet på att 10% av lägenheterna ska hyras ut med låg hyra kvarstår. Det skulle i så fall innebära att deras övriga lägenheter inom planområdet skulle få en orimligt hög hyra. Älvstranden och Framtiden föreslår därför att fastighetskontoret och Älvstranden ingår ett tillägg till genomförandeavtalet. Tillägget innebär att kravet om en andel lägenheter med

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

låg hyra om 10% utgår för att möjliggöra för Framtidens planerade exploatering.”

Fastighetsnämnden beslutade att enligt tjänsteutlåtandet att ta bort denna hyresreglering.

I förläningen av markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden inom fastigheten Brämaregården 737:818 (Diarienummer 1487/07) framförde Framtiden följande avseende hyreskravet på i genomsnitt 1400 kr/kvm/år i markanvisningen:

”En genomsnittlig hyra på 1400 kr/kvm/år skulle innebära ett uppemot 40 % nedskrivningsbehov, samt ett icke marknadsmässigt avkastnings- och lönsamhetskrav i projektet. Det strider mot Framtidenkoncernens finansiella strategi och är inte i linje med Allbolagens krav som innebär att allmännyttiga bolag ska ha marknadsmässiga lönsamhets- och avkastningskrav.”

Fastighetskontoret bedömde detta i samma tjänsteutlåtande:

”Kontoret bedömer att Förvaltnings AB Framtidens synpunkter är trovärdiga, och att gå vidare med ett sådant krav skulle innebära en överhängande risk att projektet inte är genomförbart. Kontoret föreslår därför att kravet ska tas bort.”

Ärende har bordlagts och har ännu inte avgjorts. Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna har yrkat att denna markanvisning ska tillåtas förfalla med anledning av nämndens beslut om ändrad bebyggelseinriktning.

Vid förläningen av markanvisning till Gunnar Lövgren Fastigheter AB vid Stabbetorget (Diarienummer 3888/16) föreslår tjänsteutlåtandet att kravet om att 10 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1100 kr per kvm BOA och år (kallt) undantages. Tjänsteutlåtandet motiverade detta med att:

”Vad gäller villkoret om att 10 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1 100 kr per kvm BOA och år (kallt) så gör kontoret bedömningen att villkoret bör undantas i samband med förlängningen.

För att nå en ekonomisk genomförbarhet i projektet så blir det nödvändigt att kompensera för att 10% av lägenheterna ska ha en hyresnivå på 1100 kr/kvm BOA och år och den kompensationen kan leda till orimligt höga hyror för övriga lägenheter.

Vid fastighetsnämndens sammanträde 2020-12-07 accepterades att motsvarande villkor ur genomförandeavtal med Älvstranden Utveckling AB undantogs. Detta skedde i samband med att Älvstranden Utveckling förhandlade om överlåtelse inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan med Förvaltnings AB Framtiden.”

Fastighetsnämnden beslutade att enligt tjänsteutlåtandet att ta bort denna hyresreglering.



§ 271 0308/13

Förändring av krav i markanvisning till Botrygg i Göteborg AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan berörande fastigheterna Tynnered 33:2 och 33:4

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden medger att kravet i markanvisningen avseende en lägre hyra om 1100 kronor per kvm bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, utgår.
2. Fastighetsnämnden medger att kravet i markanvisningen avseende att upplåta lägenheter som bogemenskap utgår.

Tidigare behandling

Bordlagt 2022-11-21, § 232

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Yrkande V, MP den 2022-11-20

Yrkanden

Bobbo Malmström (V) yrkar bifall till yrkande från V och MP

Mats Ahdrian (KD) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla kontorets förslag.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Reservationer

Bobbo Malmström (V) och Thomas Larsson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsutdrag skickas till

Botrygg Göteborg AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande Vänsterpartiet, Miljöpartiet

Fastighetsnämnden 2022-11-21

Diarienummer 0308/13

Yrkande angående *Förändring av krav i markanvisningen till Botrygg Göteborg AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan berörande fastigheterna Tynnered 33:2 och 33:4*

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden medger inte en förändring av kraven i markanvisningen.

Motivering

De krav som ställs vid markanvisning skall inte uppfattas som önskningar från kommunen utan just krav. Om kraven inte kan uppfyllas är inte lösningen att stryka dem utan att markanvisningsprocessen görs om, antingen utan kraven eller med samma krav för att hitta en aktör som kan uppfylla dem.

I de fall kraven behöver vara något flexibla och möjliga att förhandla om så behöver det tydligt anges vid kraven i markanvisningarna för att processen skall vara transparent och rättvis för samtliga inblandade.

Vi föreslår därför att en förändring av kraven i denna markanvisning ej bör medges. Aktören har under hela processen varit medveten om vilka krav som ställts. Att i sista stund inkomma med begäran om att förändra villkoren är inte något som borde premieras av staden.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 272 5386/22

Ansökan om planbesked för småhus inom fastigheterna Älvsborg 655:675 och 655:676 m.fl. i stadsdelen Älvsborg

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för småhus inom fastigheterna Älvsborg 655:675 och 655:676 m.fl. i stadsdelen Älvsborg.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



§ 273 6601/21

Ansökan om planbesked för bostäder, Bmss och förskola vid Skattegårdsvägen inom stadsdelen Tynnered

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för bostäder, Bmss och förskola vid Skattegårdsvägen i enlighet med vad som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att säga upp tomträttsavtal för p-anläggningar inom fastigheterna Tynnered 10:1 och Tynnered 10:5.
4. Efter uppsägning av tomträtterna ska direktanvisning lämnas till tomträttshavaren.
5. Tomträttshavaren medges ansöka om planbesked för fastigheterna Tynnered 10:2-10:4.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsanteckning

Lars Kérla (D) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 274 1188/21

Ansökan om planbesked för Kärralundsvallen, Torp, studentbostäder och förskola

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked i enlighet med vad som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Yttrande D, KD, M, L den 2022-12-09

Protokollsanteckning

Ledamöterna för D, KD, M och L antecknar som yttrande en skrivelse.

Lars Kérla (D) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yttrande D, KD, M, L

Fastighetsnämnden 2022-12-12

Ärende 23 Dnr 1188/21

Yttrande angående Ansökan om planbesked för Kärralundsvallen, Torp, studentbostäder och förskola

I förslaget är förskolan högst prioriterad. Vi bedömer att alternativet med två byggnader ger en bättre anpassning till omgivningen. Behov av ytterligare anpassning av bebyggelsehöjder får utredas i det eventuellt kommande planarbetet. Projektförslaget använder mycket av ytan för gata och där ser vi gärna att effektivare lösningar söks som möjliggör för en ökad andel grönyta. När mark tas i anspråk i ett redan bebyggt område är det viktigt att projektet tillför mervärden för de som redan bor i området. I det fortsatta arbetet behöver mervärden för de boende, t.ex. genom ökad service till området, utvecklas i dialog med de närboende.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 275 5770/22

Ansökan om planbesked för Tunnländsgatan del 2, Järnbrott, Högsbo, studentbostäder

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked i enlighet med vad som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 276 5267/22

Ansökan om planbesked för verksamheter vid inom fastighet Backa 866:759 m.fl inom stadsdelen Tingstad/Marieholm

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för verksamheter inom fastighet Backa 866:759 m.fl. i enlighet med vad som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



§ 277 5766/22

Ansökan om planbesked samt markanvisning för utbildningslokaler inom stadsdelen Nolered

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Novum Samhällsfastigheter AB får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för skoländamål öster om Torslandakrysset.
2. Fastighetsnämnden fastställer krav och villkor i enlighet med de förutsättningar som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att efter positivt planbesked beviljats, teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 eller helägt bolag i samma koncern.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för skoländamål enligt förutsättningarna i förvaltningens tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

Grundskoleförvaltningen

Förskoleförvaltningen



§ 278 5927/19

Begäran om justerat innehåll i planbesked för studentbostäder vid Fridkullagatan och innehåll i detaljplan för utbildningslokaler vid Stuxbergsgatan, inom stadsdelen Krokslätt

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden begär justering av innehållet i detaljplanen för utbildningslokaler vid Stuxbergsgatan inom stadsdelen Krokslätt, till att omfatta studentbostäder och bostäder.
2. Fastighetsnämnden begär justering av innehållet i planbeskedet för studentbostäder vid Fridkullagatan på del av fastigheten Krokslätt 708:511 inom stadsdelen Krokslätt, till att omfatta utbildningslokaler.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 279 6698/21

Markanvisning samt medgivande för bostäder m.m. vid Flatås Torg inom stadsdelen Järnbrott

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. B.R.A. Synhållsgatan AB får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder och förskola vid Flatås torg på del av kommunens fastighet Järnbrott 758:137.
2. Fastighetsnämnden fastställer krav och villkor i enlighet med de förutsättningar som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med exploatören enligt punkt 1 eller helägt bolag i samma koncern.
4. Fastighetsnämnden medger att exploatören får vidhålla sin redan gjorda ansökan om planläggning som avser utveckling av den tomträttsupplåtna fastigheten Järnbrott 145:4. Medgivandet avser utveckling inom exploatörens tomträtt och baseras på gällande planbesked enligt bilaga 6.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

STADSÅN



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 280 1109/05

Förlängning av markreservation för bebyggelse vid Rödastensmotet inom stadsdelen Sandarna

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Markreservation till Västra Sandarna Fastighetsutveckling i Göteborg AB förlängs med tre år t.o.m. 2025-12-10 på oförändrade villkor.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsanteckning

Lars Kérla (D) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Elof Hansson Fastigheter AB



§ 281 5561/22

Avbrytande av markanvisning för Ängås platå del 1 samt fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder vid Ängås Platå del 2 inom stadsdelen Järnbrott och Tynnered – del i särskild inriktning mot en ökad småhusproduktion i Göteborg

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden avbryter markanvisningen för Ängås platå del 1, diarienummer 3222/21, med anledning av förutsättningar som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för Ängås platå del 2 i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 282 6175/20

Yttrande till byggnadsnämnden över program för Säve flygplatsområde, samrådsremiss

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Byggnadsnämndens förslag till planprogram för Säve flygplats tillstyrks under förutsättning att Kommunfullmäktige, innan planprogrammet godkänns, fattar ett inriktningsbeslut avseende de tröskelinvesteringar inom teknisk infrastruktur som krävs för ett genomförande av programmet.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 283 3226/22

Återrapportering av återremiss hantering av tomträtter i Backaplan

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs tills vidare.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L den 2022-12-09



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L

Fastighetsnämnden 2022-12-12

Ärende 32 Dnr 3226/22

Yrkande angående Återrapportering av återremiss hantering av tomträtter i Backaplan

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden lämnar tjänsteutlåtandet utan eget ställningstagande.
2. Fastighetsnämnden gör en hemställan till kommunfullmäktige för principiellt ställningstagande angående hantering av tomträtter i Backaplan och sänder över fastighetskontorets tjänsteutlåtande som underlag.
3. Fastighetskontoret ges i uppdrag att genom dialog och förhandling försöka hitta lämpliga lösningar och överenskommelser med varje tomträttsinnehavare. Resultatet återrapporteras till exploateringsnämnden senast 2023-05-01.

Yrkandet

Tomträtten som ett stabilt och förutsägbart instrument bör värnas för att inte destabilisera tomträttsmarknaden. Det kan därför vara olämpligt att försöka lösa markfrågor genom att säga upp flertalet tomträtter för att under uppsägning förhandla med tomträttsinnehavarna. Även om det för staden kan vara ekonomiskt fördelaktigt att använda uppsägning som förhandlingsmetod. Vi vill därför att fastighetskontoret för tillfället går mer varsamt fram. Fastighetskontoret ges uppdraget att genom dialog och förhandling utan uppsägning försöka hitta lämpliga lösningar och överenskommelser med varje tomträttsinnehavare. Resultatet återrapporteras till exploateringsnämnden senast 2023-05-01.

Ärendet har blivit aktualiserat genom beslutet om stadsutveckling i ekonomisk balans för delområdet Backaplan, exklusive ramavtalsområdet där ett

**Protokoll**

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

inriktningsbeslut finns om en investering på 245 mnkr. Hanteringen att enligt avtal säga upp tomträtter utan ekonomisk ersättning ligger i linje med beslut om Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden (EÅP) som godkändes i KF 24 mars 2022 § 15 1453/22. Det är en av de åtgärder som har kunnat identifieras som bidrar till ekonomi i balans inom Älvstaden.

Vi vill att hanteringen av tomträtterna ska landa i en bra lösning både för staden och de aktuella näringsidkarna som innehar tomträtterna. Hanteringen är inte enkel och kräver att konsekvenser belyses ur olika perspektiv för att detta ska blir bra och leda till önskat utfall. Det finns även en risk för att hanteringen skapar negativa konsekvenser för den generella tomträttsmarknaden. Om staden börjar säga upp tomträtter skapar det en ökad osäkerhet i alla övriga kommunala tomträtter. Uppsägningar av tomträtter leder till en risk att värden på tomträtter i stort förändras eller att lånevillkor och möjligheten till lån och med tomträtt som säkerhet påverkas.

Vi bedömer därför att frågan om hantering av tomträtter i Backaplan är en fråga av principiell beskaffenhet som behöver lyftas till kommunfullmäktige för ställningstagande.



§ 284 5794/22

Begäran om uppdrag till kontoret att sälja fastigheten Gårdsten 123:4 för bostadsändamål med hyrköpskoncept inkluderat

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att sälja fastigheten Göteborg Gårdsten 123:4 till Egnahemsbolaget för en köpeskilling om 3 000 000 kronor.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheten ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 285 5973/22

Begäran om uppdrag till kontoret att sälja en bostadsrättslägenhet, nr 2 i bostadsrättsföreningen Tuve By

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att sälja en bostadsrättslägenhet, nr 2, i bostadsrättsföreningen Tuve By, med adress Glöstorpsvägen 24 i Tuve, och att underteckna för försäljningen erforderliga överlåtelsehandlingar.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 286 5676/22

Begäran om uppdrag till kontoret att utvidga målgruppen avseende pågående försäljning av fastigheter inom Göteborgs kommun

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att utvidga målgruppen med juridiska personer avseende pågående försäljning av följande fastigheter:
 - a) Göteborg Angered 123:2
 - b) Göteborg Angered 123:3
 - c) Göteborg Angered 123:5
 - d) Göteborg Angered 123:6
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheterna ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12



§ 287 5479/22

Upphörande av överenskommelse med Higab samt överlåtelse av tomträttsupplåtna fastigheter i Slakthusområdet och Partihallsområdet samt förvärv av fastigheter inom Fiskhamnen

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, M, L:

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande, att teckna överenskommelse med Higab för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 mot en ersättning om 2 248 235 kr.
2. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att avyttra 13 tomträttsupplåtna fastigheter, redovisade på bilaga 3 och 4, inom Partihallarna till Higab för sammanlagt 130 000 kr.
3. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandets beslutsatser 1, 3 och 4.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L den 2022-12-09

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, KD, M och L

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, KD, M och L.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Reservation

Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S), Thomas Larsson (MP) och Bobbo Malmström (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L

Fastighetsnämnden 2022-12-12

Ärende 36 Dnr 5479/22

**Yrkande angående Upphörande av överenskommelse med Higab
samt överlåtelse av tomträttsupplåtna fastigheter i
Slakthusområdet och Partihallsområdet samt förvärv av fastigheter
inom Fiskhamnen**

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande, att teckna överenskommelse med Higab för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 mot en ersättning om 2 248 235 kr.
2. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att avyttra 13 tomträttsupplåtna fastigheter, redovisade på bilaga 3 och 4, inom Partihallarna till Higab för sammanlagt 130 000 kr.
3. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet beslutsatser 1, 3, och 4.

Yrkandet

För att ytterligare renodla hanteringen av tomträtterna och få en likabehandling mellan Fiskhamnen och Slakthusområdet bedömer vi att det är lämpligt att även Fastigheten Gamlestaden 39:9 inom Slakthusområdet fullt ut hanteras inom nämndorganisationen av fastighetsnämnden / exploateringsnämnden och att Higabs inblandning upphör. Ersättningen beräknas genom så kallad evighetskapitalisering av gällande tomträttsavgäld om 3,74 procent till 2 248 235 kr.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Fastighetskontorets och Higabs arbete för att hitta en lösning på frågan har bedrivits som en dialog mellan två parter. Den föreslagna lösningen har därför naturligt landat i en kompromiss där tomträttsfastigheterna delas upp mellan de två parterna. Vi är inte övertygade om att detta är den bästa lösningen ur ett hela staden-perspektiv. Vi uppmanar kommunstyrelsen i sin beredning och kommunfullmäktige i sitt beslutsfattande att ur sitt övergripande perspektiv beakta möjligheten att renodla strukturen ytterligare genom att lägga över alla tomträtter helt under nämndorganisationens försorg.

Fastighetskontoret och Higab har enats om att föreslå att de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Partihallarna ska överlåtas till Higab till ett symboliskt belopp om 10 000 kr per fastighet. Vi förutsätter att den föreslagna hanteringen sker enligt de regler som gäller för statsstöd men önskar för säkerhets skull att denna aspekt även belyses i kommunstyrelsen beredning.

Sammanfattningsvis innebär föreslagna beslut:

- att Kommunen förvärvar fastigheter ägda av Higab i Fiskhamnen samt
- att Kommunen bibehåller äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen och Slakthusområdet och framgent äger rätt att behålla avgäld för dessa samt
- att Higab övertar äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Partihallarna.

Att upphäva och reglera den överenskommelse om hantering av tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen, Slakthuset och Partihallarna, på det sätt som föreslås i detta beslut, medför:

- att kommunen ska avyttra 13 fastigheter som är upplåtna med tomträtt i Partihallarna vilket innebär en intäkt om 130 000 kr
- att kommunen ska utge ersättning för överenskommelsens upphörande avseende 10 tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen vilket innebär en utgift om 18 308 000 kr.
- att kommunen framgent äger rätt att erhålla avgäld för de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Fiskhamnen innebär en löpande intäkt för kommunen som förnärvarande uppgår till 652 267 kr per år med avdrag för internränta på ersättningsbeloppet.
- att kommunen ska utge ersättning för överenskommelsens upphörande avseende en fastighet i Slakthuset (Gamlestaden 39:9) vilket innebär en utgift om 2 248 235 kr.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

- att kommunen framgent äger rätt att erhålla avgäld för den med tomträtt upplåtna fastigheten i Slakthusområdet innebär en löpande intäkt för kommunen som förnärvarande uppgår till 84 084 kr per år med avdrag för internränta på ersättningsbeloppet.



§ 288 6790/18

Förlängning och förändring av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Nya Hovås II avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, M, L:

1. Kravet ”Samarbetsavtal 10 % av hyresrätterna (låg hyra 1 100 kr/kvm i 2018 års prisnivå)” tas bort.
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Tidigare behandling

Bordlagt 2022-11-21, § 242

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Yrkande D, KD, M, L den 2022-11-21

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, KD, M och L

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, KD, M och L.

Reservationer

Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S), Bobbo Malmström (V) och Thomas Larsson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Protokollsutdrag skickas till

Nya Hovås II AB

Wallenstam AB

Stena Fastigheter AB



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L

Fastighetsnämnden 2022-11-21

Ärende 25 Dnr Dnr 6790/18

Yrkande angående Förlängning och förändring av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Nya Hovås II avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Kravet "Samarbetsavtal 10 % av hyresrätterna (låg hyra 1 100 kr/kvm i 2018 års prisnivå)." tas bort.
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

För att få en likabehandling jämfört med hanteringen av andra markaviseringsförlängningar föreslår vi att kravet om att 10 procent av hyresrätterna ska ha låg hyra om 1100 kr per kvm bostadsarea och år tas bort i aktuell markanvisning. Detta på samma sätt som redan har gjorts i flera andra markanvisningar. Tre typiska fall redovisas i det följande.

I Förvaltnings AB Framtiden anvisning (via Södra Älvstranden Utveckling AB) i det projekt som idag kallas Masthuggskajen fanns en reglering om att 10 % av lägenheterna ska ha låg hyra om 1 000 kr per kvadratmeter (2017 års prisnivå). I tjänsteutlåtandet för Tillägg till genomförandeavtal med Södra Älvstranden Utveckling AB för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl (Diarienummer 4517/13) går att läsa att:

"Framtiden har konstaterat att det inte finns ekonomiska förutsättningar att genomföra byggnationen om kravet på att 10% av lägenheterna ska hyras ut med låg hyra kvarstår. Det skulle i så fall innebära att deras övriga lägenheter inom

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

planområdet skulle få en orimligt hög hyra. Älvstranden och Framtiden föreslår därför att fastighetskontoret och Älvstranden ingår ett tillägg till genomförandeavtalet. Tillägget innebär att kravet om en andel lägenheter med låg hyra om 10% utgår för att möjliggöra för Framtidens planerade exploatering.”

Fastighetsnämnden beslutade att enligt tjänsteutlåtandet att ta bort denna hyresreglering.

I förläningen av markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden inom fastigheten Brämaregården 737:818 (Diarienummer 1487/07) framförde Framtiden följande avseende hyreskravet på i genomsnitt 1400 kr/kvm/år i markanvisningen:

”En genomsnittlig hyra på 1400 kr/kvm/år skulle innebära ett uppemot 40 % nedskrivningsbehov, samt ett icke marknadsmässigt avkastnings- och lönsamhetskrav i projektet. Det strider mot Framtidenkoncernens finansiella strategi och är inte i linje med Allbolagens krav som innebär att allmännyttiga bolag ska ha marknadsmässiga lönsamhets- och avkastningskrav.”

Fastighetskontoret bedömde detta i samma tjänsteutlåtande:

”Kontoret bedömer att Förvaltnings AB Framtidens synpunkter är trovärdiga, och att gå vidare med ett sådant krav skulle innebära en överhängande risk att projektet inte är genomförbart. Kontoret föreslår därför att kravet ska tas bort.”

Ärende har bordlagts och har ännu inte avgjorts. Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna har yrkat att denna markanvisning ska tillåtas förfalla med anledning av nämndens beslut om ändrad bebyggelseinriktning.

Vid förläningen av markanvisning till Gunnar Lövgren Fastigheter AB vid Stabbetorget (Diarienummer 3888/16) föreslår tjänsteutlåtandet att kravet om att 10 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1100 kr per kvm BOA och år (kallt) undantages. Tjänsteutlåtandet motiverade detta med att:

”Vad gäller villkoret om att 10 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1 100 kr per kvm BOA och år (kallt) så gör kontoret bedömningen att villkoret bör undantas i samband med förlängningen.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

För att nå en ekonomisk genomförbarhet i projektet så blir det nödvändigt att kompensera för att 10% av lägenheterna ska ha en hyresnivå på 1100 kr/kvm BOA och år och den kompensationen kan leda till orimligt höga hyror för övriga lägenheter.

Vid fastighetsnämndens sammanträde 2020-12-07 accepterades att motsvarande villkor ur genomförandeavtal med Älvstranden Utveckling AB undantogs. Detta skedde i samband med att Älvstranden Utveckling förhandlade om överlåtelse inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med Förvaltnings AB Framtiden.”

Fastighetsnämnden beslutade att enligt tjänsteutlåtandet att ta bort denna hyresreglering.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 289 4832/19

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag om inrättande av kulturresevat Slottsskogen, samrådsremiss

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, M, L, S, V, MP:

1. Fastighetsnämnden tillstyrker förslag till inrättande av kulturresevat för Slottsskogen med beaktande av de synpunkter som framförs under förvaltningens bedömning.
2. Fastighetsnämnden översänder tjänsteutlåtandet såsom eget yttrande till byggnadsnämnden.

Tidigare behandling

Bordlagt 2022-11-21, § 245

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Yrkande D, KD, M, L, S, V, MP den 2022-12-12

Yrkande från V, MP den 2022-11-20 återtas

Protokollsutdrag skickas till

Byggnadsnämnden



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L, S, V, MP

Fastighetsnämnden 2022-12-12

Ärende 38 Dnr 4832/19

**Yrkande angående Yttrande till byggnadsnämnden över förslag om
inrättande av kulturresevat Slotsskogen, samrådsremiss**

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden tillstyrker förslag till inrättande av kulturresevat för Slotsskogen med beaktande av de synpunkter som framförs under förvaltningens bedömning.
2. Fastighetsnämnden översänder tjänsteutlåtandet såsom eget yttrande till byggnadsnämnden.

Yrkandet

Vi är mycket positiva till inrättandet av kulturresevat Slotsskogen men instämmer i förvaltningens bedömning att frågan om övriga angelägna kommunala behov inte har hanterats på ett tillfredställande sätt i det förslag som nu läggs fram, och att det därmed att det finns frågor kvar att hantera innan beslut om inrättande av kulturresevat.

Frågan om förskolor, skolor, spårväg och andra angelägna kommunala behov måste tydliggöras och möjliggöras bättre. För att minimera komplikationer bör frågan om lokalisering och utformning hanteras innan beslut om kulturresevat fattas.

Fastighetsnämnden ser att det är av största vikt att beslutet om inrättande av kulturresevat för Slotsskogen hänskjuts till kommunfullmäktige.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 290 6259/22

Yrkande från D, KD, M, L angående att ta bort krav på kommunalt reglerade hyror ur markanvisningar

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, L, M:

1. Eventuella krav om kommunalt reglerade hyror tas bort i samtliga befintliga markanvisningar.

Tidigare behandling

Bordlagt 2022-11-21, § 252

Handlingar

Yrkande D, KD, M, L den 2022-11-21

Yrkande S, MP, V den 2022-12-12

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, KD, L och M

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till yrkande från S, MP och V

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, KD, L och M.

Reservationer

Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S), Bobbo Malmström (V) och Thomas Larsson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L

Fastighetsnämnden 2022-11-21

Nytt ärende

Yrkande angående att ta bort krav på kommunalt reglerade hyror ur markanvisningar

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Eventuella krav om kommunalt reglerade hyror tas bort i samtliga befintliga markanvisningar.

Yrkandet

För att få en likabehandling jämfört med hanteringen av andra markaviseringsförlängningar föreslår vi att eventuella krav om låg hyra där hyresnivån regleras tas bort i alla befintliga markanvisningar. Detta på samma sätt som redan har gjorts i flera andra markanvisningar. Undantaget är markanvisning där byggaktören har tilldelats en markanvisning genom att tävla om hyressättningen.

Tre typiska fall redovisas i det följande som motivering till att ta bort hyresregleringarna i markanvisningarna.

I Förvaltnings AB Framtiden anvisning (via Södra Älvstranden Utveckling AB) i det projekt som idag kallas Masthuggskajen fanns en reglering om att 10 % av lägenheterna ska ha låg hyra om 1 000 kr per kvadratmeter (2017 års prisnivå). I tjänsteutlåtandet för Tillägg till genomförandeavtal med Södra Älvstranden Utveckling AB för detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl (Diarienummer 4517/13) går att läsa att:

”Framtiden har konstaterat att det inte finns ekonomiska förutsättningar att genomföra byggnationen om kravet på att 10% av lägenheterna ska hyras ut med låg hyra kvarstår. Det skulle i så fall innebära att deras övriga lägenheter inom planområdet skulle få en orimligt hög hyra. Älvstranden och Framtiden föreslår

Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

därför att fastighetskontoret och Älvstranden ingår ett tillägg till genomförandeavtalet. Tillägget innebär att kravet om en andel lägenheter med låg hyra om 10% utgår för att möjliggöra för Framtidens planerade exploatering.”

Fastighetsnämnden beslutade att enligt tjänsteutlåtandet att ta bort denna hyresreglering.

I förläningen av markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden inom fastigheten Brämaregården 737:818 (Diarienummer 1487/07) framförde Framtiden följande avseende hyreskravet på i genomsnitt 1400 kr/kvm/år i markanvisningen:

”En genomsnittlig hyra på 1400 kr/kvm/år skulle innebära ett uppemot 40 % nedskrivningsbehov, samt ett icke marknadsmässigt avkastnings- och lönsamhetskrav i projektet. Det strider mot Framtidenkoncernens finansiella strategi och är inte i linje med Allbolagens krav som innebär att allmännyttiga bolag ska ha marknadsmässiga lönsamhets- och avkastningskrav.”

Fastighetskontoret bedömde detta i samma tjänsteutlåtande:

”Kontoret bedömer att Förvaltnings AB Framtidens synpunkter är trovärdiga, och att gå vidare med ett sådant krav skulle innebära en överhängande risk att projektet inte är genomförbart. Kontoret föreslår därför att kravet ska tas bort.”

Ärende har bordlagts och har ännu inte avgjorts. Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna och Kristdemokraterna har yrkat att denna markanvisning ska tillåtas förfalla med anledning av nämndens beslut om ändrad bebyggelseinriktning.

Vid förläningen av markanvisning till Gunnar Lövgren Fastigheter AB vid Stabbetorget (Diarienummer 3888/16) föreslår tjänsteutlåtandet att kravet om att 10 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1100 kr per kvm BOA och år (kallt) undantages. Tjänsteutlåtandet motiverade detta med att:

”Vad gäller villkoret om att 10 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1 100 kr per kvm BOA och år (kallt) så gör kontoret bedömningen att villkoret bör undantas i samband med förlängningen.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

För att nå en ekonomisk genomförbarhet i projektet så blir det nödvändigt att kompensera för att 10% av lägenheterna ska ha en hyresnivå på 1100 kr/kvm BOA och år och den kompensationen kan leda till orimligt höga hyror för övriga lägenheter.

Vid fastighetsnämndens sammanträde 2020-12-07 accepterades att motsvarande villkor ur genomförandeavtal med Älvstranden Utveckling AB undantogs. Detta skedde i samband med att Älvstranden Utveckling förhandlade om överlåtelse inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med Förvaltnings AB Framtiden.”

Fastighetsnämnden beslutade att enligt tjänsteutlåtandet att ta bort denna hyresreglering.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

Yrkande S, MP, V
Fastighetsnämnden
2022-12-12
Ärende 39

Yrkande angående yrkande angående att ta bort krav på kommunalt reglerade hyror ur markanvisningar

Förslag till beslut

Att avslå yrkandet från D, KD, M, L.

Mot bakgrund av det stora behov det finns av hyresrätter med rimliga hyror anser vi att yrkandets innehåll är ett steg i fel riktning om vi vill öka möjligheterna att bygga en socialt hållbar stad, bekämpa segregationen och öka integrationen. Vidare omfattar yrkandet ett stort antal gjorda markanvisningar som varierar i omfattning och karaktär, och yrkandet tar därmed inte hänsyn till att en eventuell omprövning behöver ske från fall till fall med beaktande av de specifika förutsättningar som gäller för varje markanvisning. Avslutningsvis anser vi att förslaget innebär bristande förutsebarhet för branschens aktörer samt att stadens trovärdighet som avtalspart därmed riskerar att ifrågasättas.



§ 291 0013/22

ANMÄLAN OM DELEGATIONSBeslut AVSEENDE ÄRENDENA 40:1-18

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Redovisningen av delegationsbeslut som förtecknats i protokoll 2022-12-12, § 291, godkänns.

Handlingar

Följande delegationsbeslut redovisades vid dagens sammanträde

Verksamhetsstyrning

1. diariernr 6270/22

Fastighetsdirektörens beslut angående fastställande av slutlig arkivbeskrivning och beskrivning av allmänna handlingar för fastighetsnämnden

Boende

2. diariernr 0006/22

Bostadsanpassningsbidrag 2022-10-01—11-30

Exploatering

3. diariernr 3747/22

Yttrande till stadsledningskontoret över Miljödepartementets remiss gällande hantering av schaktmassor m.m.

4. diariernr 4498/14

Yttrande över förslag till ändring av del av detaljplan, ändring och utvidgning av detaljplanen för delar av stadsdelarna Bergsjön och Kortedala, inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg, samrådsremiss, förenklat förfarande

5. diariernr 4498/14

Yttrande över förslag till ändring av del av detaljplan, detaljplan för del av stadsdelen Bergsjön, inom stadsdelen Bergsjön i Göteborg, samrådsremiss, förenklat förfarande

6. diariernr 3888/16

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Stabbegatan samt ändring av detaljplan för del av stadsdelen Sävenäs inom stadsdelen Sävenäs, samrådsremiss, standardförfarande



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

7. diariernr 5617/12

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Majvik inom stadsdelen Torslanda, granskningsremiss

8. diariernr 0178/21

Yttrande över förslag till detaljplan för förskola vid Toredalsgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg, samrådsremiss, standard planförfarande

8.1 diariernr 6945/10

Yttrande över förslag till detaljplan för biokraftväreverk i Rya inom stadsdelarna Rödjan och Sannegården, granskningsremiss

9. dnr 0015/22

Förteckning över avtal/avslutade lantmäteriförrättningar

Strategiska

10. diariernr 0009/22

Godkännande av ritningar till nybyggnads- och ändringsarbeten om vilka fastighetsnämnden har att yttra sig före godkännande av byggnadsnämnden jämlikt PBL 9 kap. 25-26 §§ (Delegation FN 2014-04-28 § 95)

11. diariernr 0016/22

Förteckning över avtal/överenskommelser

Utveckling mark och byggnader

12. diariernr 0001/22

Förteckning över tecknade och uppsagda hyres- och arrendavtal

13. diariernr 0002/22

Förteckning över tecknade, uppsagda och överlåtna arrendavtal samt kommuninterna markupplåtelser

14. diariernr 0003/22

Förteckning över lämnade tillstånd för kulvertar, ledningar m.m.

15. diariernr 0005/22

Förteckning över justeringar av tomträttsavgälder och avgäldsperioder

15,1 diariernr 0005/22

Förteckning över justering av tomträttsavgälder enligt tingsrättens dom

16. diariernr 0010/22

Förteckning över avtal rörande tomträtter (friköp, förlängning m.m.)

17. diariernr 7659/18

Försäljning av Stora Varholmen, arrendoområde som tidigare upplåtits med bostadsarrende



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

18. diariennr 6511/22

Förteckning över beslut på rivningar



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 292

Förteckning över inkomna skrivelser

Beslut

Skrivelserna till fastighetsnämnden antecknas till protokollet.

Handling

Till dagens sammanträde föreligger en förteckning daterad 2022-12-12 över inkomna skrivelser till fastighetsnämnden.



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2022-12-12

§ 293 0034/22

ÖVRIGA FRÅGOR

Beslut

Antecknas

I fastighetsnämnden;

Nämndsekreteraren informerar kort om hanteringen av återlämnande av Ipads.

Ordföranden föreslår att nämndsekreteraren bevakar statusen gällande e-postadresser som inte fungerar för tillfället.

Ordföranden tackar nämnden och förvaltningen för gott samarbete och god framdrift under året och mandatperioden. Besvaras av vice ordföranden och flertalet ledamöter varefter fastighetsdirektören tackar nämnden för fin samverkan och god framdrift.

Bilaga 1

Masthuggskajen

Information: Kostnadsprognos för Masthuggskajen samt återinförande av ”tre nyttor”.

KSAU 2022-12-07



Nuläge – kostnader och innehåll

Kostnad

Den senaste kostnadsprognosen för program Masthuggskajen (utbyggnad allmän plats) visar på ett budgetöverskridande på ca 215 miljoner kr.

Innehåll

I syfte att ge beslutsunderlag har portföljstyrgruppen sett över de delar som valdes bort 2020 för att ta fram **förslag på innehåll/nyttor som, om de återinförs, bäst uppnår programmets kvalitets- och hållbarhetsmål.**

- Arbetet har utförts i samverkansdialog med Konsortiets parter.
- Inriktningsbeslut fattades i oktober av portföljstyrgruppen om att föreslå återinförande av tre nyttor utifrån programmets slutsatser.
- Projektering görs nu utifrån ovan förslag. Projekteringen innebär en medveten risk som ryms inom riskreserven.





Inriktningsbeslut – 3 nyttor

Portföljstyrgruppen föreslår ett inriktningsbeslut att återinföra:

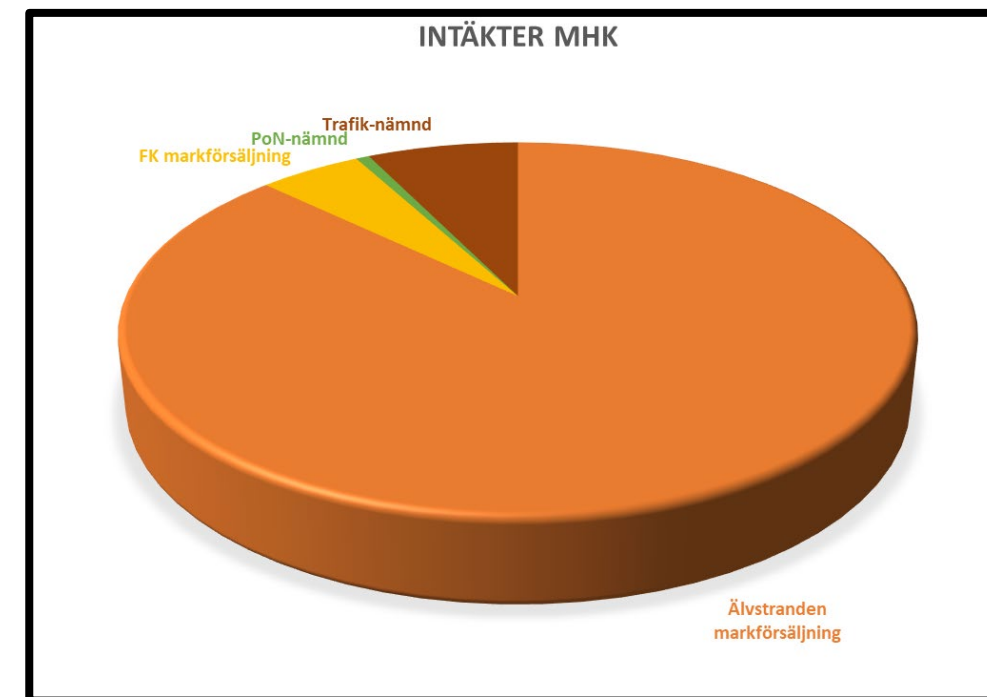
- **Färjeläge på halvön** för bättre kollektivtrafik och för att knyta ihop staden över vattnet.
- **Åtgärd för att möta vattnet**, till exempel flytbrygga eller bryggkonsol. Viktig del i vision Älvstaden och stort mervärde för området och göteborgarna
- **Yttre Järnvågsbron**. Knyter ihop Masthuggskajen och Skeppsbron och har ett betydande kulturhistoriskt värde.



Program Masthuggskajen – Intäkter

Oktober 2017 års prisnivå

Intäkter MHK		
Finansiering via Exploatering	Älvstranden markförsäljning	1 759 000 000
	FK markförsäljning	100 000 000
Finansiering via skattekollektivet	PoN-nämnd	13 000 000
	Trafik-nämnd	147 000 000
	Totalt	2 019 000 000





Program Masthuggskajen – Kostnader



Göteborgs
Stad

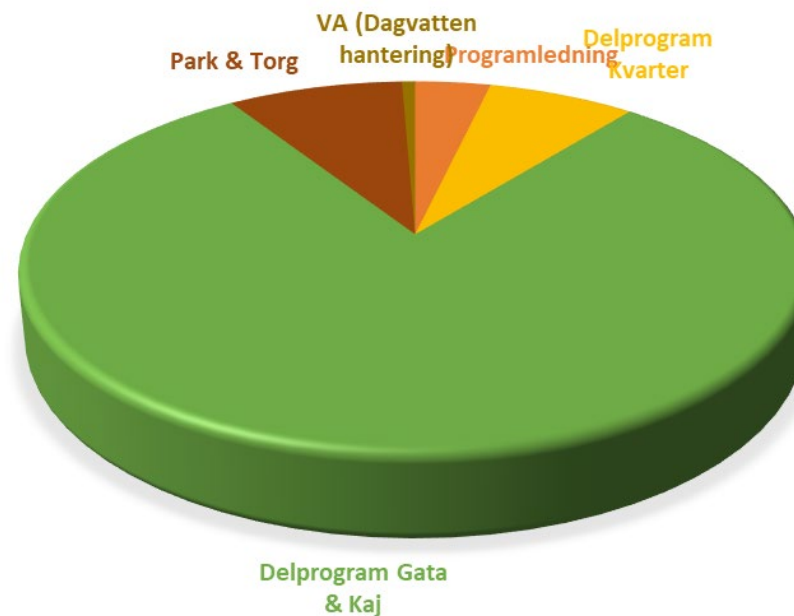
Oktober 2017 års prisnivå

Kostnader för projektet för att genomföra detaljplanen	
Programledning	74 000 000
Delprogram Kvarter	145 000 000
Delprogram Gata & Kaj	1 616 000 000
Park & Torg	172 000 000
VA (Dagvatten hantering)	13 000 000
Total	2 020 000 000



Investeringsbeslut i KF på **2 020 mnkr**

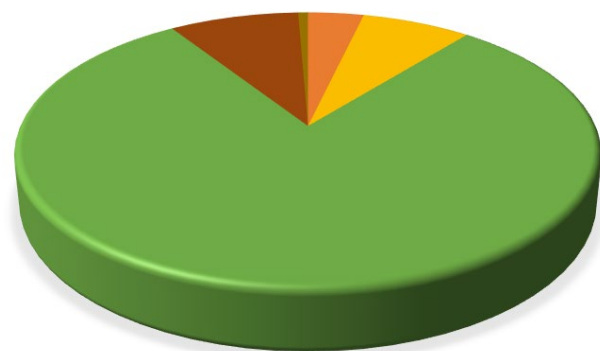
KOSTNADER MHK





Kostnadsprognos

Program Masthuggskajen 2 275 mnkr



2 020 mnkr

2 020 mnkr
Ursprunglig exploateringsprognos

Ca 215 mnkr

Budgetöverskridande
jämfört med tidigare
exploateringsprognos.
Enligt senaste prognos
för Masthuggskajen.

Ca 40 mnkr

Återinförande av
omfattningsförändringar
De tre nyttorna som
föreslås återinföras.

Sammanfattningsvis

- Förslag till inriktningsbeslut på att tre nyttor återinförs för att hålla kvalitets- och hållbarhetsmål. Uppskattad kostnad på ca 40 mnkr.
- Programmet har tagit beslut att projektera utifrån ovan beslut, vilket innebär en medveten risk. Risker ryms inom riskreserven.
- Den senaste kostnadsprognosen förutbyggnad allmän plats Masthuggskajen visar på ett budgetöverskridande på ca 215 mnkr.
- Vi ser att vi har ett handlingsutrymme att de närmsta 2-3 åren arbeta med kostnader och möjliga intäkter i programmet.



Det här gör vi nu

- Information till ksau, trafiknämnden, fastighetsnämnden och Älvstranden Utvecklings styrelse om nuläget.
- Utökad exploateringsgrad utvärderas.
- Löpande arbete med kostnader och kvalitetssäkring av kalkylerna.
- Möjlighet till ökade intäkter, exempelvis försäljning av "linbanetomten", utvärderas.



Kontakt

MHK - info om ekonomisk status

KF fattade beslut om inv ram i samband med att dpl antogs 2017. Ursprungligen visade kalkylerna inkomster om 1,8 miljarder kr och expl kostnader om drygt 2 miljarder kr.

Frågan kom åter under KF:s granskning i samband med att Ekonomisk Åtgärdsplan för Älvstaden redovisades och beslutades av KF under 2021. Där och då prognostiserades ett ekonomiskt expl underskott om drygt 400 milj kr, huvudsakligen genererat av en ökad kostnadsbild samt en tillagd riskreserv (ännu ingen direkt och faktisk kostnad) om drygt 100 milj kr.

Härefter har huvudsakligen tre skeenden inträffat vilket föranleder en uppdaterad statusuppdatering i berörda nämnder:

1. beställning av utbyggnad av allmän platsmark har skett från fastighetsnämnden till trafiknämnden. Beställning upp till den av KF beslutade ursprungliga ramen om drygt 2 miljarder kr. Samtliga inblandade organisationer var vid beställningstillfället och är fortfarande medvetna om att detta belopp och därmed denna beställning inte kommer att räcka fullt ut för att färdigställa allmän platsmark i planområdet - ens till en miniminivå.
2. Konsortiemedlemmar (markanvisade parter från Älvab i planområdet) har tydligt markerat och signalerat att de inte kommer att finna sig nöjda med att staden endast bygger ut allmän platsmark till ett absolut minimum, utan har tydligt uttalat att de förväntar sig att staden levererar på de visions- och försäljningsbilder som legat till grund för konsortiemedlemmarnas markförvärv. Konsortiet har t o m resonerat i termer av att staden riskerar att dras inför domstol om man inte levererar i enlighet med de dokument och visionsbilder som legat till grund för parternas markförvärv. Stadens programorganisation har tagit fram ett underlag, vilket därefter har diskuterats med konsortiemedlemmarna. Underlaget bygger på att programmet avser föreslå KF att utöka investeringsramen för projektet för att möjliggöra en något mer utökad och därmed en något mer kostnadsdrivande utbyggnad av allmän platsmark.
3. Tydliga signaler har kommit från delprogrammet Masthuggskajen att utbyggnaden av allmän platsmark löper en betydande risk att fördyras relativt vad som redovisades i Ekonomisk Åtgärdsplan för Älvstaden. En sannolik fördyrning alldeles oavsett ev tillkommande nyttor enligt vad som omnämns i punkten 2 ovan.

Dessvärre har parterna i Älvstadens programorganisation ännu inte kunnat enas om en samstämmig, enad och/eller ensad bild av det totala ekonomiska läget för Masthuggskajen.

Bedömningen är att ett beslutsärende kommer att väckas i Expl nämnden om 1-2 år från och med nu, för vidare hantering av KF, där programorganisationen äskar ytterligare investeringsmedel för genomförande av projektet. Här och nu är det dock oklart hur mycket ytterligare medel som behöver skjutas till, vilka delposter som detta belopp omfattar (samt emanerande från vilka organisationer i staden).

I KSAU redovisades i förra veckan ett bildspel, biläggs såsom bilaga 1 till denna information. Avsikten är vidare att information skall ges i FN, TN och Älvabs styrelse. Till sistnämnda tre politiska församlingar är ett bildspel framtaget, bilaga 2 till denna information. Bildspel nr 2 avviker delvis från den information som lämnades KSAU genom bildspel nr 1.

Fastighetskontoret är av uppfattningen att det väsentliga är att FN ges ett så fullständigt och tydligt/transparent underlag som möjligt och har därför önskat att informationen skulle utgå från en mer rak och tydlig sammanställning över den senaste - såsom FK har uppfattat situationen - prognosen avseende ekonomin i Masthuggskajen, se bilaga 3 till denna information. Av denna sammanställning framgår att det ekonomiska expl underskottet uppgår till 640 milj kr och då finns fortsatt stora osäkerheter kring ev tillkommande kostnader för fördyrningar kopplade till Halvöns utbyggnad. Här finns heller inte inkluderat kostnader som drabbar staden till följd av att VA-kostnaderna för utbyggnad av området inte till fullo täcks av VA-avgifter i området.

Sammanfattningsvis alltså; där finns, såsom FK kan bedöma, ingen samstämmig och/eller tydlig helhetsbild över expl ekonomin i Masthuggskajen-projektet. Bedömningen är att ett ärende kommer upp för beslut i exploateringsnämnden om 1-2 år från och med nu, d.v.s. tveksamt att det hinns med under 2023 - för vidare hantering i KF - med syftet att äska ytterligare medel för genomförande av projektet. Man kommer att vilja både jobba igenom kostnadsbilden, avvakta upphandling och se över möjligheten att utöka investeringsgraden. Hur mycket ytterligare medel som där och då kommer att redovisas nödvändiga, beror på hur det fortsatta arbetet i programmet fortlöper, hur transparent och tydligt olika delposter redovisas samt vilken ambitionsnivå staden slutligt bestämmer sig för att landa i vad gäller den allmänna platsmarkens utformning och funktion.

Samtliga belopp i 2017 års penningvärde, förutom
Ekonomisk åtgärdsplan (KF, 9 mars 2022):

Ursprungligt underskott	160
Riskreserv	110
Ingen kostnad (ännu iaf)	
Älvstranden, egna kostnader	125
Lägre intäkter	20
reviderad bedömning	
Totalt	415 mnkr

Tillkommande efter EÅP:

Ökade kostnader allmän plats	215
Återinförande av tre nyttor	40
Olof Palmes plats, Nordhemsgatan mm	80
Totalt tillkommande	335 mnkr

Prognos dec 2022:

Ursprunglig kostn	2020
Fördyring allm.plats	215
Återinförande tre nyttor	40
Halvön fördyring	??
Olof Palmes plats, Nordhemsgatan mm	80
ÄU egen finansiering	125
samma som ingick i ekonomisk åtgärdsplan, tillkommer bolagets kostnader för halvön	

Bilaga 2

Totalt tillkommer halvön fördyring	2480
Skattefinansiering enl KF beslut TN, PoNN	160
Totalt inkl skattefinansiering	2640
Totalt intäkter 2020 – 20 (lägre intäkter från åtgärdsplanen)	2000
Underskott dec 2022 tillkommer fördyring halvön Tillkommer dessutom kostnader för skattekollektivet som inte täcks av va-kollektivets avgifter	640 mnkr

Mitt/MHK221212.doc

Bilaga 3

Masthuggskajen

Information: Totalkostnadsprognos för Masthuggskajen samt återinförande av ”tre nyttor”.

Marit Sternang, delprogramledare Gata & Kaj



Nuläge – kostnader och innehåll

Kostnad

Den senaste **totalkostnadsprognosen** för program Masthuggskajen visar på ett budgetöverskridande på ca 215 miljoner kr

Innehåll

I syfte att ge beslutsunderlag kring hela programmets omfattning gav portföljstyrgruppen i uppdrag till programmet att se över de delar som valdes bort 2020 för att ta fram **förslag på innehåll/nyttor som, om de återinförs, bäst uppnår programmets kvalitets- och hållbarhetsmål.**

- Arbete i programmet under sommaren
- Inriktningsbeslut fattades i oktober av portföljstyrgruppen om att återinföra tre nyttor utifrån programmets slutsatser.
- Projektering görs nu utifrån ovan beslut. Projekteringen innebär en medveten risk som ryms inom riskreserven.





Inriktningsbeslut – 3 nyttor

Portföljstyrgruppen har fattat ett inriktningsbeslut att återinföra:

- **Färjeläge på halvön** för bättre kollektivtrafik och för att knyta ihop staden över vattnet.
- **Åtgärd för att möta vattnet**, till exempel flytbrygga eller bryggkonsol. Viktig del i vision Älvstaden och stort mervärde för området och göteborgarna
- **Yttre Järnvågsbron**. Knyter ihop Masthuggskajen och Skeppsbron och har ett betydande kulturhistoriskt värde.



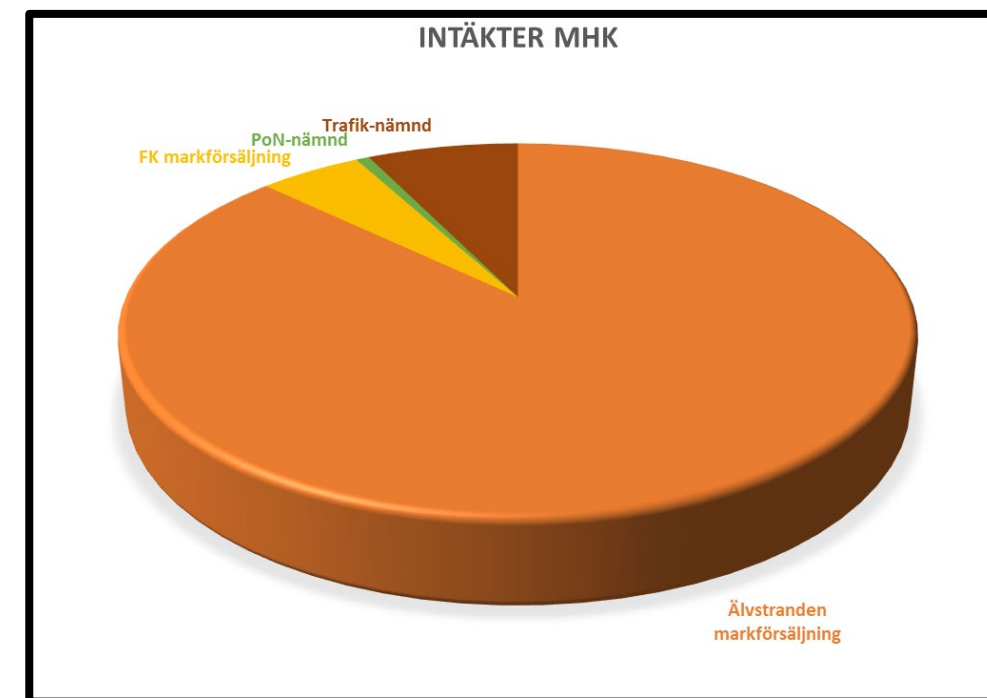
Göteborgs
Stad



Program Masthuggskajen – Intäkter

Oktober 2017 års prisnivå

Intäkter MHK		
Finansiering via Exploatering	Älvstranden markförsäljning	1 759 000 000
	FK markförsäljning	100 000 000
Finansiering via skattekollektivet	PoN-nämnd	13 000 000
	Trafik-nämnd	147 000 000
	Totalt	2 019 000 000





Program Masthuggskajen – Kostnader

Oktober 2017 års prisnivå

Kostnader för projektet för att genomföra detaljplanen	
Programledning	74 000 000
Delprogram Kvarter	145 000 000
Delprogram Gata & Kaj	1 616 000 000
Park & Torg	172 000 000
VA (Dagvatten hantering)	13 000 000
Total	2 020 000 000



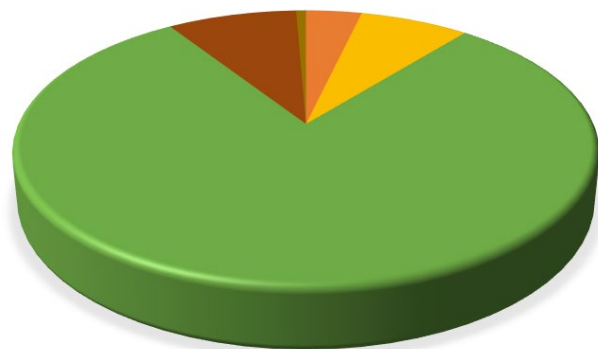
Investeringsbeslut i KF på **2 020 mnkr**



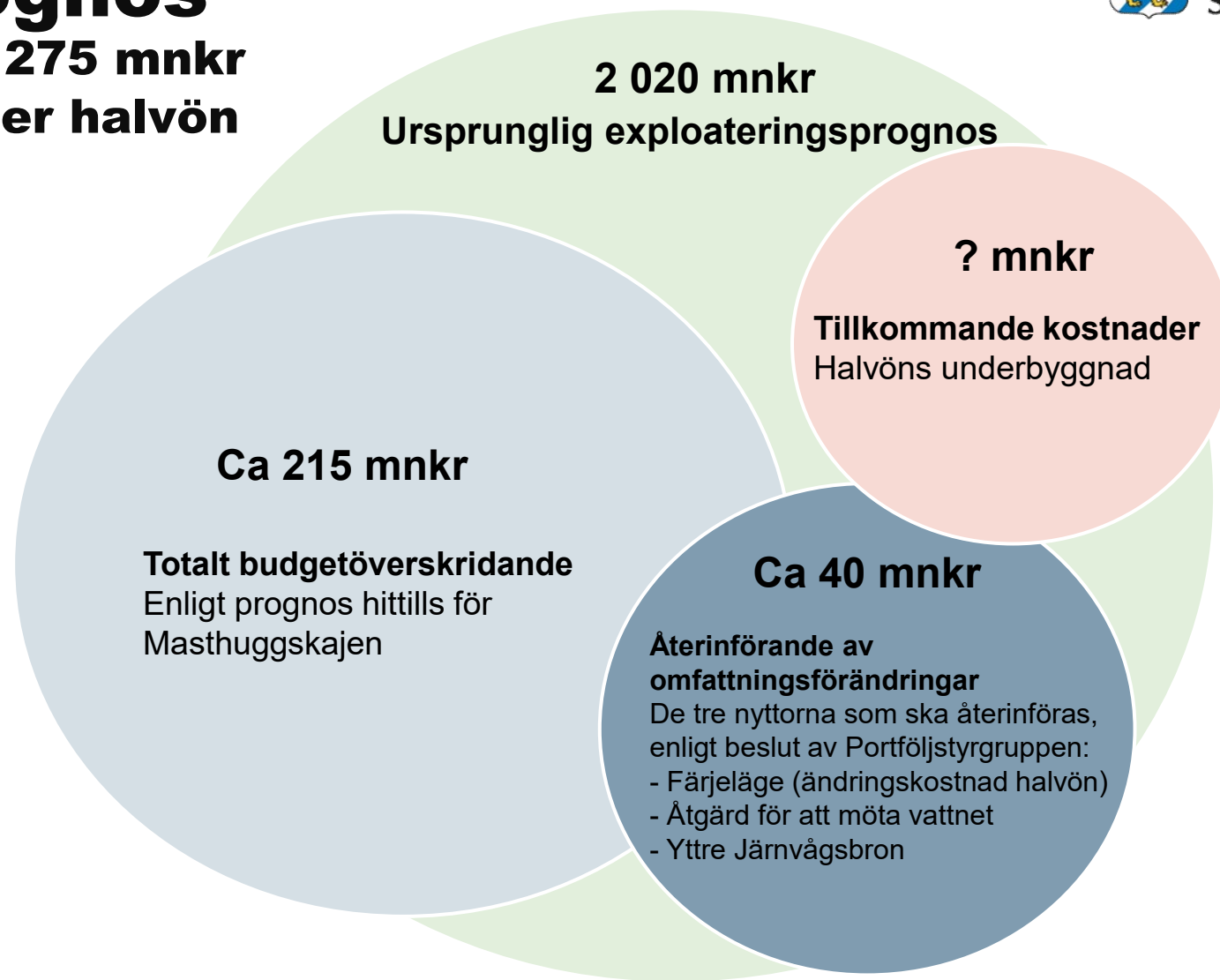


Totalkostnadsprognos

Program Masthuggskajen 2 275 mnkr
exkl. tillkommande kostnader halvön



2 020 mnkr



TN 2022-12-15



Innehåll och andra kostnader som finansieras utanför Masthuggskajen



Göteborgs
Stad

Ca 80 mnkr

Återinförande av omfattningsförändringar

Tidigare omfattningsförändringar, vilka nu finansieras från annat håll, dvs ej av projektet. Investeringsbeslut ej tagna.

- Olof Palmes Plats som ligger utanför planområdet (finansieras av P&N)
- Färjeläge (finansieras via hamnavtalet)
- Nordhemsgatan utanför planområdet (inspelat till TN:s investeringsplan)

Ca 325 mnkr

Finansiering av Älvstranden Utveckling utanför program Masthuggskajen

- Egna kostnader för genomförande av detaljplan
- Fördyrning halvöns underbyggnad

TN 2022-12-15

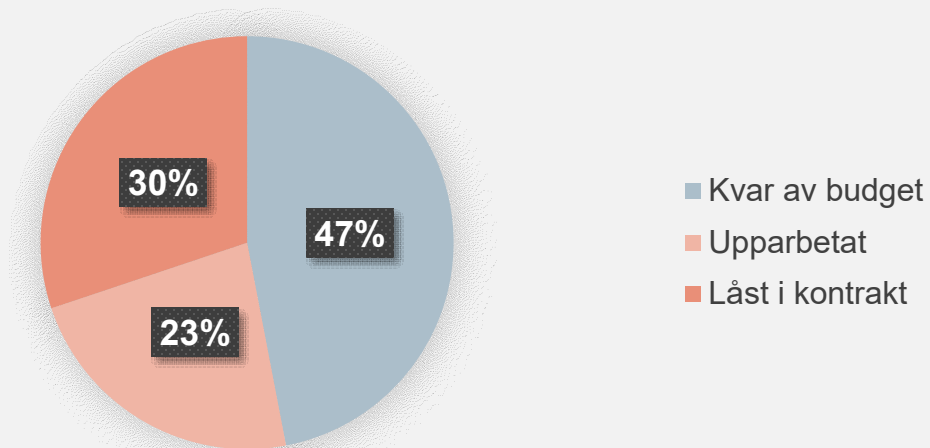


Upparbetat Masthuggskajen (prisnivå 2017)

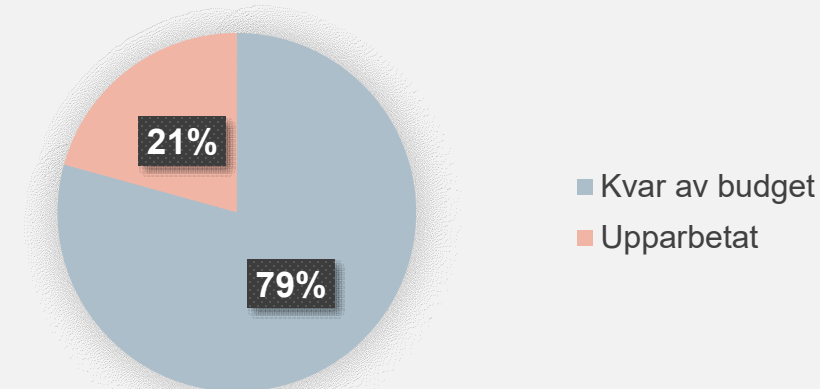


Göteborgs
Stad

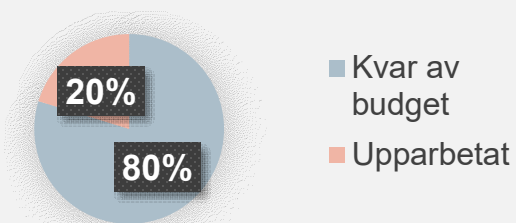
Program Masthuggskajen
2 020 mnkr



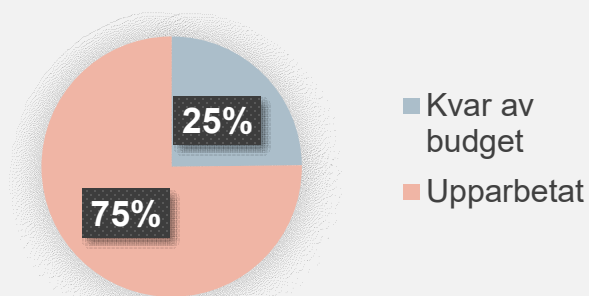
Delprogram Gata & Kaj
1 077 mnkr



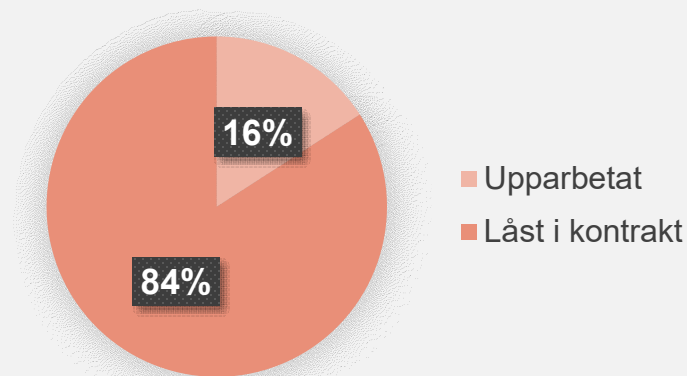
Programledning
74 mnkr



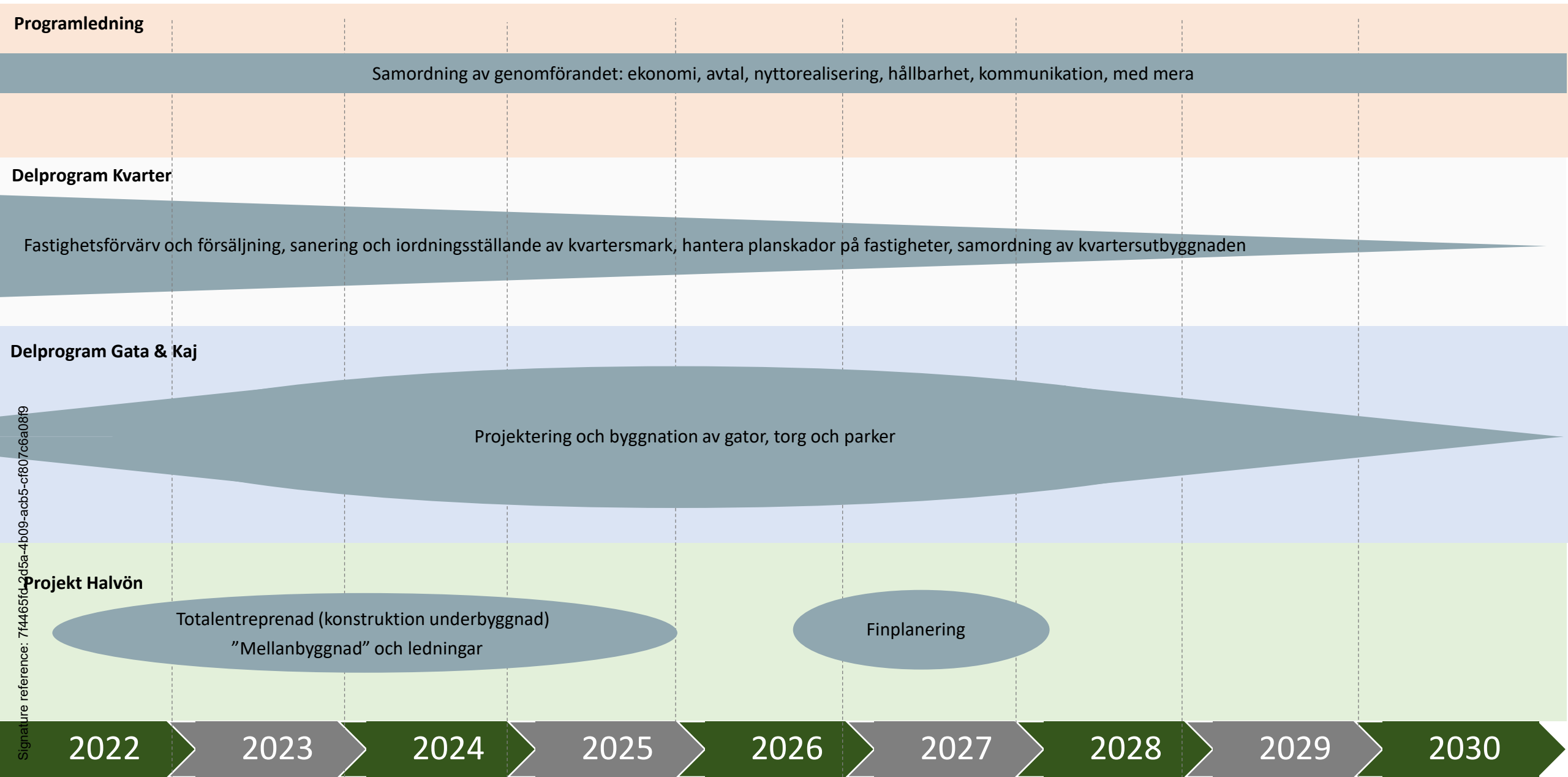
Delprogram Kvarter
145 mnkr



Projekt Halvön
724 mnkr



Tidplan Masthuggskajen



Sammanfattningsvis

- Inriktningsbeslut på att tre nyttor återinförs för att hålla kvalitets- och hållbarhetsmål. Uppskattad kostnad på ca 40 mnkr
- Programmet har tagit beslut att projektera utifrån ovan beslut, vilket innebär en medveten risk. Risker ryms inom riskreserven
- Den senaste totalkostnadsprognosen för Masthuggskajen visar på ett budgetöverskridande på ca 215 mnkr
- Vi ser att vi har ett handlingsutrymme att de närmsta 2-3 åren arbeta med kostnader och möjliga intäkter i programmet



Det här gör vi nu

- Information till trafiknämnden, fastighetsnämnden, kommunstyrelsen och Älvstranden Utvecklings styrelse om nuläget
- Utökad exploateringsgrad utvärderas
- Löpande arbete med kostnader och kvalitetssäkring av kalkylerna
- Möjlighet till ökade intäkter, exempelvis försäljning av "linbanetomten", utvärderas



Kontakt

Marit Sternang

marit.sternang@trafikkontoret.goteborg.se

Trafikkontoret, Göteborgs Stad



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: SIRPA BERNHARDSSON

Date: 2022-12-21 09:02:34

BankID refno: 4fd61b34-be44-41d0-80ea-5639ed1bad94



Sekreterare: Sirpa Bernhardsson

Signed by: HAMPUS MAGNUSSON

Date: 2022-12-21 14:29:19

BankID refno: f2403d22-bf1e-40d5-a4fc-a929be87d7f5



Ordförande: Hampus Magnusson, § 269

Signed by: Mats Tomas Ahdrian

Date: 2022-12-22 08:55:58

BankID refno: 2e29ff59-a566-4a72-a12e-c4065befa5f9



Ordförande: Mats Ahdrian

Signed by: THOMAS LARSSON

Date: 2022-12-21 09:21:57

BankID refno: 0f0c96c6-ec83-4c32-b00b-f27df3c15241



Justerande: Thomas Larsson