



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-04-17

Ärendenummer EXF-2023-02684

EXN 2025-05-19

Handläggare

Jonny Wigrup

Telefon: 031-368 12 65

E-post: jonny.wigrup@exploatering.goteborg.se

## Förlängning av markanvisning till Räddningsmissionen för äldreboende vid Såggatan inom stadsdelen Majorna

### Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden förlänger markanvisning för äldreboende vid Såggatan till Räddningsmissionen med förändrade villkor gällande giltighetstiden på markpris och i övrigt på oförändrade villkor till 2026-05-31.

### Sammanfattning

2021-03-15 beslutade dåvarande fastighetsnämnden att markanvisa aktuell yta till Betlehemskyrkan Vasahemmet. Sedan dess har markanvisningen förlängts vid ett par tillfällen och detaljplanarbete har inletts och pausats. Exploateringsnämnden fattade 2024-08-26 beslut om att överföra markanvisningen till Räddningsmissionen samt att förlänga densamma. Nuvarande markanvisningsperiod löper ut 2025-05-31.

Sedan förlängningen har Räddningsmissionen diskuterat med marknaden om projektet inom ramen för markanvisningen samt parallellt jobbat med Betlehemskyrkan, Proprius Förvaltnings AB, för att möjliggöra studentlägenheter inom kommande vakans.

Upplägget för markanvisningen har visat sig vara begränsande för vilken aktör som kan åta sig uppdraget för Räddningsmission. Detta då kravet på studentlägenheter mer eller mindre erfordrar att bolaget har ett större eget byggrättsbestånd inom kommunen ifall studentlägenheter ej kan genomföras inom befintliga Vasahemmet. Detta är det få aktörer som har. Således är intressenterna avvaktande till dess att Proprius Förvaltnings AB utrett möjligheten till genomförande/omställning av befintliga Vasahemmet.

För att kunna ställa om Vasahemmet till studentbostäder erfordras sannolikt en inblandning av ordinära hyresrätter för att lösningen/projektet ska vara ekonomiskt hållbar över tid att genomföra. Proprius Förvaltnings AB har under januari 2025 ansökt om bygglov att ställa om två våningsplan till studentlägenheter.

Med anledning av ovan redovisning bedömer förvaltningen att det är rimligt att föreslå en förlängning av markanvisningen till och med 2026-05-31. I och med förslag till förlängning av markanvisning erfordras också en förlängning av giltighetstiden avseende markpriset till 2026-05-31. I övrigt är innehållet som tidigare aviserat.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

En förlängning av markanvisningen till 2026-05-31 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser i förhållande till tidigare angivna förutsättningar. Seriositetskontroll är utförd och godkänd.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

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

## **Bedömning ur social dimension**

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

## **Samverkan**

Exploateringsförvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

## **Bilagor**

1. Översiktskarta/Detaljkarta

## **Protokollsutdrag skickas till**

Räddningsmissionen

Proprius Förvaltnings AB

## Ärendet

Markanvisning för äldreboende till Räddningsmissionen inom Majorna 722:134 och del av Majorna 722:133 löper ut 2025-05-31 och föreslås att förlängas till och med 2026-05-31.

## Beskrivning av ärendet

2021-03-15 beslutade dåvarande fastighetsnämnden att markanvisa aktuell yta till Betlehemskyrkan Vasahemmet. Sedan dess har markanvisningen förlängts vid ett par tillfällen och detaljplanarbete har inletts och pausats. Exploateringsnämnden fattade 2024-08-26 beslut om att överföra markanvisningen till Räddningsmissionen samt att förlänga densamma. Nuvarande markanvisningsperiod löper till och med 2025-05-31.

Betlehemskyrkan har bedrivit Vasahemmet som ett fristående ideellt äldreboende sedan drygt 50 år i kyrkans lokaler i centrala Vasastaden. Boendet har idag drygt 50 platser. Lokalerna är inte längre ändamålsenliga och det var ett av skälen till att ge en markanvisning vid Såggatan. I förlängningen ska Vasahemmet hitta en blivande fastighetsägare och hyresvärd för att genomföra aktuellt projekt. Markanvisningen kommer, när dessa parter har erforderliga avtal sinsemellan, slutligen övergå till den tilltänkta fastighetsägaren/hyresvärden.

Räddningsmissionen har fört diskussioner med potentiella aktörer för att möjliggöra ett samarbete som slutligen innebär ett hyresavtal parterna emellan.

Vid den initiala markanvisningen ställde kommunen krav på en motprestation i form av att Vasahemmet ska möjliggöra för ca 50 studentlägenheter inom nuvarande lokaler när Vasahemmet lämnar desamma. Skulle detta ej vara genomförbart kan kravet uppfyllas genom att den kommande fastighetsägaren/hyresvärden genomför en byggnation av motsvarande volym inom eget bestånd inom Göteborgs kommun.

Kravet har visat sig ha en begränsande effekt på vilka aktörer/intressenter som har möjlighet att inom egen byggrättsportfölj kunna ställa om del av densamma till studentbostäder.

Följden har blivit att intressenterna önskar vänta ut hur arbetet inom befintliga Vasahemmet fortskrider och faller ut innan en överenskommelse kan ingås.

Räddningsmissionen och Proprius Förvaltnings AB har under året undersökt, tekniskt och ekonomiskt, kring ett förslag till omställning av befintliga lokaler till studentbostäder. För att uppnå en omställning som är ekonomiskt försvarbar över tid erfordras sannolikt en inblandning av ordinära lägenheter för att balansera risken för bolagets investering. Proprius Förvaltnings AB lämnade under januari 2025 in bygglov för studentlägenheter på två våningar inom befintliga Vasahemmet. Ärendet har vid skrivande stund ej tilldelats handläggare inom bygglovsavdelningen.

Detaljplanarbetet har ej kunnat återupptas till följd av ovan resonemang. Förvaltningen är tillfreds med det arbete som hittills lagts ned av Räddningsmission och Proprius Förvaltnings AB och att det motiverar ett förslag till förlängning av given markanvisning.

Övrig information kring markanvisningen och pågående detaljplan:

### Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder vid Paternostergatan och Såggatan. Ursprunglig detaljplan (DP)

har blivit uppdelat i två delar med en DP för Paternostergatan och den DP för Såggatan. Markanvisningen omfattar fastigheterna Majorna 722:134 samt del av Majorna 722:133.

### **Syfte/omfattning av markanvisning**

Äldreboende omfattade ca 72 bostäder samt tillhörande service så som restaurang och hår/fotvård.

### **Ursprunglig markanvisning/tidigare förlängningar**

Beslut om markanvisning 2021-03-15, beslut om förlängning av markanvisning 2022-11-21, beslut om förlängning av markanvisning 2023-10-24 samt beslut om förlängning och överföring av markanvisning 2024-08-26.

### **Status/anledning till förlängning**

Se under förvaltningens bedömning.

### **Sammanfattning av tidigare ställda villkor i markanvisningen:**

- Äldreboende.
- Bottenvåning ska till största del utgöras av lokaler med service.
- Vasahemmets nuvarande lokaler omvandlas till studentbostäder.
- Intentionsavtal med en samarbetspartner för byggnation och ägande.
- Eventuell ersättning av befintlig parkering.

I övrigt är ärendets innehåll som tidigare aviserat och beslutat.

## **Förvaltningens bedömning**

Räddningsmissionen har sedan nämndens beslut om överföring av markanvisningen diskuterat med flera parter kring samarbete och hyresvärdskap. Flera är intresserade av projektet men till följd av kravet kring omställning av projekt till studentbostäder inom eget byggrättsbestånd har ingen överenskommelse kunnat nås. Intressenterna är avvaktande till dess att arbetet med befintliga Vasahemmet kommit fallit ut.

Som en följd av det har Räddningsmission, ihop med Proprius Förvaltnings AB, vidare undersökt, tekniskt och ekonomisk, omställningen av befintliga Vasahemmet till studentbostäder och under januari 2025 sökt bygglov.

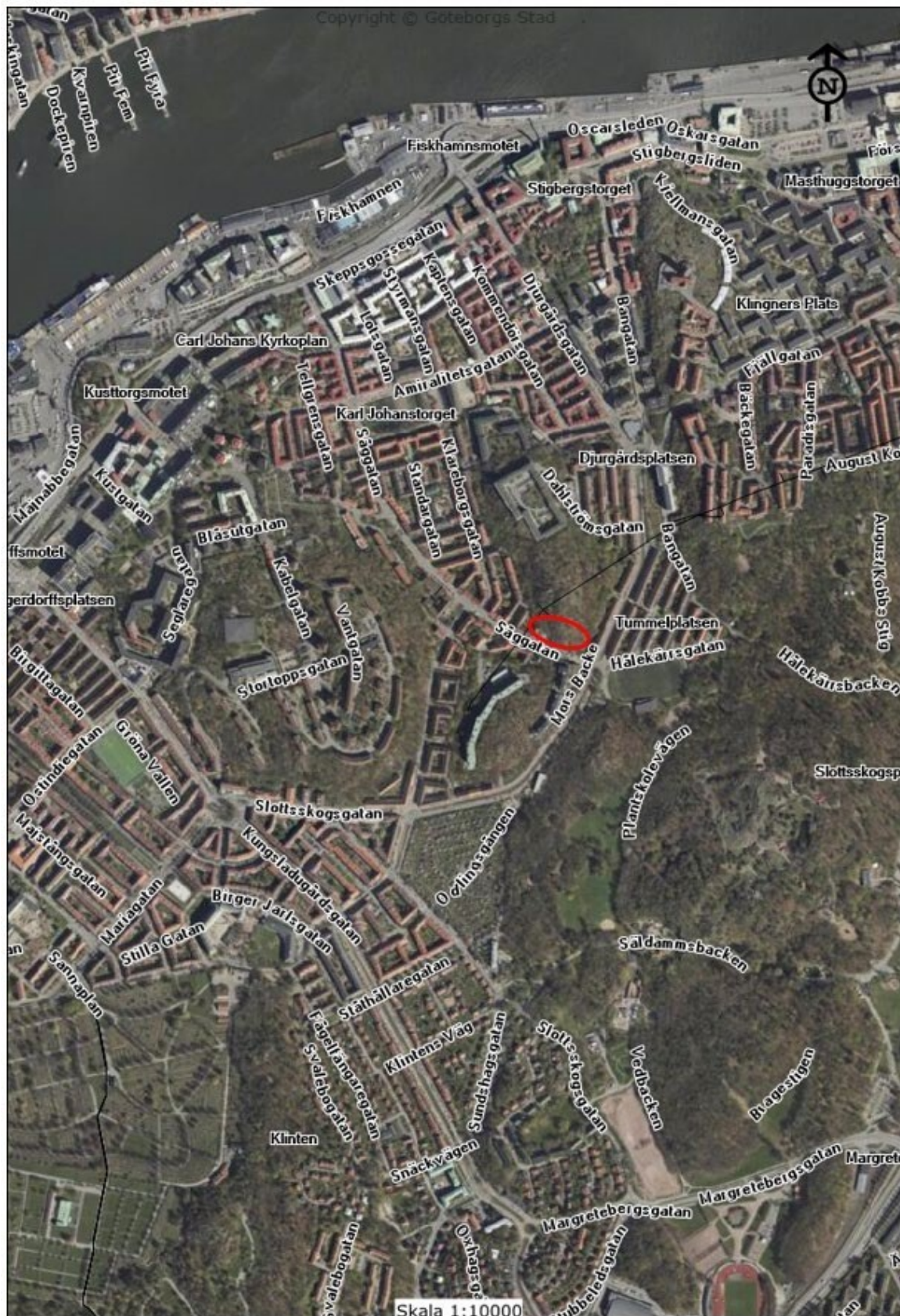
Med anledning av givna förutsättningar och nedlagt arbete för att kunna fullfölja markanvisningens intentioner föreslår förvaltningen en förlängning av markanvisningen till och med 2026-05-31. I samma beslut föreslås en parallell förlängning av markpriset. I övrigt är innehållet detsamma som tidigare aviserat.

Kristina Lindfors  
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson  
Avdelningschef mark och boende



## Översiktskarta





Topographic map of the Majorna area in Stockholm, Sweden. The map shows building footprints, streets, and contour lines. A red rectangle highlights a specific building footprint near Saggatan and Fjellingsgatan. The map includes labels for various buildings (e.g., MAJORNA 325.5, MAJORNA 350.6, MAJORNA 342.1) and streets (e.g., Saggatan, Fjellingsgatan, Hålekärrsgatan). A scale bar at the bottom indicates 1:2500.