

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-23

Diarienummer EXF-2023-02170

Handläggare

Kristina Johansson

Telefon: 0704838847

E-post: kristina.johansson@exploatering.goteborg.se

Hörande avseende Higab tilltänkta försäljning av fastigheten Kviberg 741:197 och eventuellt del av fastigheten Kviberg 741:196

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden har inga invändningar mot att Higab AB avser att sälja fastigheten Kviberg 741:197 och eventuellt del av Kviberg 741:196 till Framtiden byggutveckling AB under förutsättning att de förutsättningar som framgår av detta tjänsteutlåtande beaktas.

Sammanfattning

Higab AB har till Exploateringsförvaltningen den 2023-08-18 inkommit med en fråga om Exploateringsnämnden ser några hinder till att Higab AB avyttrar fastigheten Kviberg 741:197 och eventuellt Kviberg 741:196 till Framtiden byggutveckling AB.

Enligt riktlinjer beslutade av KF 2018-06-07, handling 2018 nr 118 (rev 2023-01-26), ska bolag som initierar en försäljning av fastighet ge exploateringsnämnden möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden.

I Göteborgs stads budget ges AB Framtiden i uppdrag att öka byggtakten till 2300 bostäder per år inom koncernen från år 2025.

Med anledning av ovan tydliga uppdrag till AB Framtiden har exploateringsförvaltningen inga invändningar mot att fastigheten säljs till Framtiden utveckling AB utan förvaltningen ser positivt på att Framtiden Byggutveckling AB ges möjligheten till planläggning av området för att planlägga för nya byggrätter och till att fler bostäder färdigställs. En förutsättning för exploateringsnämndens godkännande av försäljningen är dock att Göteborg Stad och Framtiden Byggutveckling AB tecknar ett föravtal med syftet att i ett tidigt skede tydliggöra parternas rättigheter och skyldigheter och därmed säkerställa genomförandet av en kommande detaljplanen. I föravtalet ska t.e.x. parterna vara överens om förutsättningarna om hur befintligt/kommande behov av kommunal service i området (förskola och skola) ska hanteras vid en utveckling av marken. Föravtalet ska vara tecknat innan köpeavtal tecknas mellan Higab och Framtiden Byggutveckling AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Facklig samverkan har inte skett då ärendet har inte varit aktuellt för sådan.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Kartor från översiktsplan

Protokollsutdrag skickas till

Higab, Box 5104, Åvägen 17 F 402 23 Göteborg, fredrik.setterberg@higab.se

Ärendet

Higab önskar höra Exploateringsnämnden inför tilltänkt försäljning av fastigheten Kviberg 741:197 och eventuellt del av Kviberg 741:196 (för att eventuellt kunna få en bättre exploatering) till Framtiden Byggutveckling AB.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslöt 2018-06-07, handling 2018 nr 118 (rev 2023-01-26), att fastställa riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnden. Enligt riktlinjerna ska bolag som initierar en försäljning av fastighet ge exploateringsnämnden möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. Exploateringsförvaltningen ska lämna skriftligt besked till bolaget inom två månader från det att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat av om exploateringsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärfvas eller inte. Om det inte framgår av svaret att exploateringsnämnden avser att förvärva fastigheten har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden.

Higab AB har till Exploateringsförvaltningen den 2023-08-18 inkommit med en fråga om Exploateringsnämnden ser några hinder till att Higab AB avyttrar fastigheten Kviberg 741:197 och eventuellt del av Kviberg 741:196 till Framtiden byggutveckling AB.

Fastigheterna är belägna i Kviberg och fastigheten Kviberg 741:197 är ca 171 460 kvm stor och bebyggd med en byggnad. Fastigheten är inte planlagd. Vad gäller fastigheten Kviberg 741:196 så kommer eventuellt endast del av denna avyttras för att möjliggöra en bättre exploatering.

Del av fastigheterna är, i gällande översiktsplan, utpekad för framtida utveckling för blandad stadsbebyggelse och en del är utpekad som Stads- och stadsdelpark. Almenacksvägen som ligger väster om fastigheten är i gällande översiktsplan utpekad som framtida omvandlingsstråk för att möjliggöra utveckling av blandad stadsbebyggelse. Fastigheterna ligger inom riksintresse totalförsvaret samt riksintresse vattenförsörjning vilket innebär att framtida bebyggelse kan behöva anpassas.

Exploateringen kan innebära att behov av kommunal service uppstår (förskola, skola m. m.) och delar av området kommer då föreslås och läggas ut för kommunal service. Om kommunen ska vara huvudman för verksamheten avses byggrätten förvärfvas av kommunen.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har utrett om några hinder föreligger mot att Higab AB avyttrar fastigheten Kviberg 741:197 och eventuellt del av 741:196 (för att eventuellt få bättre exploatering) till Framtiden Byggutveckling AB.

I Göteborg stad budget 2023 är ett utpekat mål *"Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggs bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses."* I målets inriktning beskrivs det att fram till 2028 ska 25 000 bostäder färdigställas, exempelvis genom att AB Framtiden, genom Framtiden byggutveckling AB som utvecklare, förvärvar byggrätter över hela Göteborg och uppför fler kommunala

hyresrätter. Ett av budgetens uppdrag till AB Framtiden är att öka byggtakten till 2300 bostäder per år inom koncernen från år 2025.

I normalfallet skulle exploateringsförvaltningen visat intresse av att vilja förvärva aktuell fastighet/fastigheter och genomfört en projektutveckling och sedan markanvisat aktuellt område till den öppna marknaden genom ett jämförelseförfarande. Men med anledning av ovan tydliga uppdrag till AB Framtiden har exploateringsförvaltningen inga invändningar mot att fastigheten/fastigheterna säljs till Framtiden utveckling AB utan förvaltningen ser positivt på att Framtiden Byggutveckling AB ges möjligheten till planläggning av området för nya byggrätter och till att fler bostäder färdigställs. En förutsättning för exploateringsnämndens godkännande av försäljningen är dock att Göteborg Stad och Framtiden Byggutveckling AB tecknar ett föravtal med syftet att i ett tidigt skede tydliggöra parternas rättigheter och skyldigheter och därmed säkerställa genomförandet av en kommande detaljplanen. I föravtalet ska t ex parterna vara överens om förutsättningarna om hur befintligt/kommande behov av kommunal service i området (förskola och skola) ska hanteras vid en utveckling av marken. Föravtalet ska vara tecknat innan köpeavtal tecknas mellan Higab och Framtiden Byggutveckling AB.

Fastigheterna ligger inom riksintresse totalförsvaret samt riksintresse vattenförsörjning vilket innebär att framtida bebyggelse kan behöva anpassas.

Ärendet är samrått med Stadsbyggnadsförvaltningen som inte motsatt sig förslag till beslut.

Kristina Lindfors

Direktör

Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef

Avdelning Mark och boende

Översiktskarta



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Översiktsplan - riksintressen

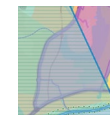


Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-10-23. Dnr EXF-2023-02170



Riksintressen 3 Kap MB

Totalförsvaret



Riksintressen 3 Kap MB

Dricksvattenförsörjning

Översiktplan – Blandad stadsbebyggelse

