

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-15

Ärendenummer EXF-2023-00081

EXN 2024-06-17

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

Förvärv av fastigheten Kålsered 1:102

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner förvaltningens förslag till förvärv av fastigheten Kålsered 1:102 för 11 900 000 kronor.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att upprätta och underteckna för förvärv enligt punkten 1 erforderliga handlingar.

Sammanfattning

Fastigheten Kålsered 1:102 är en mindre jordbruksfastighet för hästhållning som är belägen invid Sörredsvägen. På intilliggande mark, som ägs av kommunen och Skanska, pågår sedan 2022 ett arbete med en ny detaljplan som syftar till att möjliggöra verksamhetsmark, "Detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom Björlanda".

Den pågående verksamheten inom Kålsered 1:102 är beroende av intilliggande mark för att utgöra en fungerande jordbruksfastighet. Pågående detaljplanearbete på intilliggande mark medför därmed att fastigheten på längre sikt bedöms sakna förutsättning för i vart fall djurhållning, härav har fastighetsägaren erbjudit kommunen att förvärva fastigheten. Förvaltningen bedömer att fastigheten är lämplig att utgöra en del av blivande planområde samt att ett effektivt markutnyttjande kan uppnås. Förvaltningen konstaterar att fastigheten ligger i nära anslutning till etablerade verksamhetsområden och ser den förändrade markanvändning, som ett förvärv syftar till, som motiverat. Den förändrade markanvändning bedöms även stämma överens med översiktsplanens intention som anger utredningsområde för verksamhetsmark i området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheten Kålsered 1:102 innebär en utgift för det pågående exploateringsprojektet om 11 900 000 kronor. Nämndens investeringsram för fastighetsförvärv belastas därmed inte under förutsättning att exploateringsprojektet uppnår en antagen detaljplan. Fastigheten kommer, efter förvärv och antagen detaljplan, att markanvisas till lämplig exploatör och väntas därmed innebära en framtida intäkt i samma exploateringsprojekt.

Vid tidpunkten för genomförande av detaljplanen kommer exploateringsprojektet att belastas med kostnader för rivning av befintlig bebyggelse.

Fastigheten Kålsered 1:102 är tänkt att upplåtas till nuvarande ägare under den tid som återstår till dess att ny detaljplan ska genomföras. En upplåtelse genom jordbruksarrende innebär en intäkt för exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Inom den fastighet som här föreslås förvärvas finns ett antal ekonomibyggnader i vilka det bedrivs ett mindre jordbruk för hästhållning. Föreslaget förvärv innebär i sig inte att den pågående verksamheten måste upphöra. Förvärvets tydliga syfte är dock att fastigheten efter ett förvärv ska ingå i det område för vilket det pågår detaljplanearbete som ska möjliggöra ny verksamhetsmark vid Sörredsvägen. Förvaltningens sammantagna bedömning ur denna dimension är att de ekologiska aspekterna och avvägningarna kommer att beaktas i arbetet med den nya detaljplanen. Förvaltningen kan också konstatera att närområdet och markområdena närmast Sörredsvägen till största del är ett etablerat verksamhetsområde, detta med Sörreds industriområde i söder, befintliga ”Logistikcentrum” på motsatt sida av Sörredsvägen samt i norr där Säve och Volvos Tuvefabrik är belägna. Gällande översiktsplan pekar på utredningsområde för förändrad markanvändning till verksamheter.

Bedömning ur social dimension

Inom den fastighet som här föreslås förvärvas bedrivs idag hästhållning genom uthyrning av totalt sex stallplatser. Föreslaget förvärv innebär i sig inte att denna verksamhet upphör. Men det tydliga syftet med föreslaget förvärv är att fastigheten ska ingå i det detaljplanearbete som pågår på intilliggande mark och som syftar till att tillskapa ny verksamhetsmark. Därmed väntas föreslaget förvärv i förlängningen innebära att antalet stallplatser i närområdet minskar.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Samrådshandling – Plankarta, Detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen

Ärendet

Exploateringsnämnden föreslår godkänna förslag till förvärv av fastigheten Kålsered 1:102 för 11 900 000 kronor med syfte att ge förutsättningar för fastigheten att ingå i pågående detaljplanearbete för ny verksamhetsmark vid Sörredsvägen.

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Kålsered 1:102, nedan kallad "Fastigheten", ligger vid Sörredsvägen och är cirka 8 050 kvadratmeter stor. Inom Fastigheten finns i dag ett bostadshus och fyra ekonomibyggnader som används för hästhållning och förråd med mera. På motsatt sida Sörredsvägen ligger Hisingens Logistikpark och strax söder om Fastigheten ligger Sörreds industriområde med bland annat Volvos bilfabrik och Novos batterifabrik.

På den angränsande marken kring Fastigheten har kommunen och Skanska sedan 2022 bedrivit planarbete benämnt "Detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom Björlanda", se plankarta i bilaga 3, med syfte att möjliggöra nya industri- och verksamhetslokaler. Detaljplanearbetet har passerat samrådsskedet och granskningsskede beräknas inledas under sommaren 2024. Ägaren till Fastigheten har på eget initiativ ställt frågan till kommunen om intresse av förvärv av Fastigheten finns.

Förvaltningen har landat i bedömningen att en bättre markanvändning uppnås vid ett förvärv då Fastigheten bedöms lämplig att ingå i detaljplaneområdet och därmed bli en del av ett blivande industri- och verksamhetsområde. Ett förvärv innebär att pågående markanvändning avslutas med ambitionen att Fastigheten planläggs i likhet med intilliggande mark inom planområdet. Förvaltningen kan konstatera att den pågående verksamheten är beroende av intilliggande mark för att fungera tillfredsställande. Då intilliggande mark står inför planläggning bedöms därmed inte förutsättningar för att fortsatt bedriva hästhållning inom Fastigheten finnas.

Enligt gällande översiktsplan ligger Fastigheten inom eller angränsande utredningsområde för "förändrad markanvändning verksamheter". Föreslaget förvärv som syftar till att innebära förändrad markanvändning bedöms därmed följa översiktsplanens intentioner för området samt att ett effektivare och bättre markutnyttjande kan uppnås om Fastigheten förvärvas och därmed kan ingå i pågående detaljplanearbete.

Efter dialog och framtagande av värderingsutlåtanden har förvaltningen och fastighetsägaren enats om ett förslag till köpekontrakt med en köpeskilling om 11 900 000 kronor. Förutsatt genomfört förvärv har fastighetsägaren erbjudits ett kortsiktigt jordbruksarrende och därmed, enligt önskemål, en möjlighet att fortsatt nyttja Fastigheten intill dess att detaljplanen antagits och markarbeten för planens genomförande ska inledas. Ett avtal om jordbruksarrende innehåller enligt lag besittningsskydd för arrendatorn. Besittningsskydd innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av arrendeavtalet samt att om avtalsförhållandet ändå avslutas är jordägaren skyldig att ersätta arrendatorn för den skada denne lider av att avtalet upphör. Ett avtalat avstående från besittningsskydd är möjligt om detta kan godkännas av hyres- och arrendenämnden. I här aktuellt fall ser förvaltningen att ett avstående från besittningsskydd är nödvändigt då syftet med arrendeavtalet är att ge nuvarande ägare en kortsiktig möjlighet att fortsatt nyttja Fastigheten samt att kostnader förknippade med att avtalet upphör måste undvikas. Föreslaget förvärv av Fastigheten är därför villkorat att hyres- och arrendenämnden godkänner avstående från besittningsskydd.

Genomförs inte föreslaget förvärv kvarstår sannolikt Fastigheten med nuvarande bebyggelse. Fastigheten kan fortsatt användas som bostadsfastighet men möjligheterna att fortsätta bedriva hästhållning eller annat mindre jordbruk bedöms begränsade till följd av att intilliggande mark, som använts för bete med mera, genom ovan beskriven detaljplan är tänkt att användas för industri- och logistikverksamhet.

Förvaltningens bedömning

Som ovan nämnt bedömer förvaltningen att föreslaget förvärv kan möjliggöra ett effektivare och bättre markutnyttjande då Fastigheten bedöms lämplig att ingå i det område där planläggningsarbete pågår för att möjliggöra ny verksamhetsmark vid Sörredsvägen. Förvärvet föreslås ske som en del i det pågående exploateringsprojektet och belastar därmed inte nämndens investeringsram för fastighetsförvärv. Sammantaget bedöms förvärvet inverka positivt för detaljplanens utformning, för dess blivande byggrätter samt för exploateringsprojektets ekonomi.

Den pågående verksamheten inom Fastigheten kommer vid detaljplanens genomförande att avvecklas vilket förvaltningen bedömer rimligt då förutsättningar för att bedriva mindre jordbruk/hästhållning saknas när intilliggande mark ianspråk tas för verksamheter.

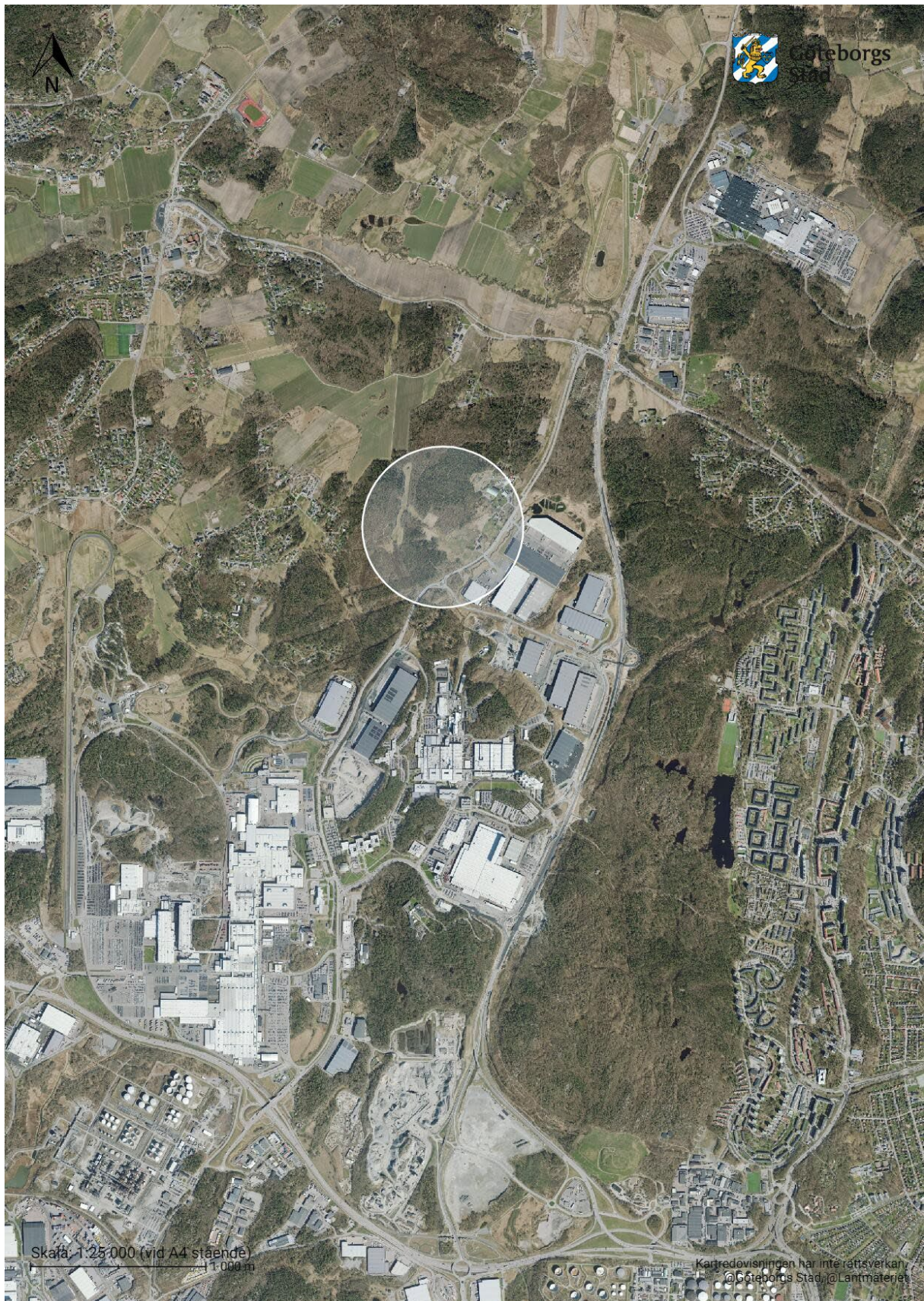
Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

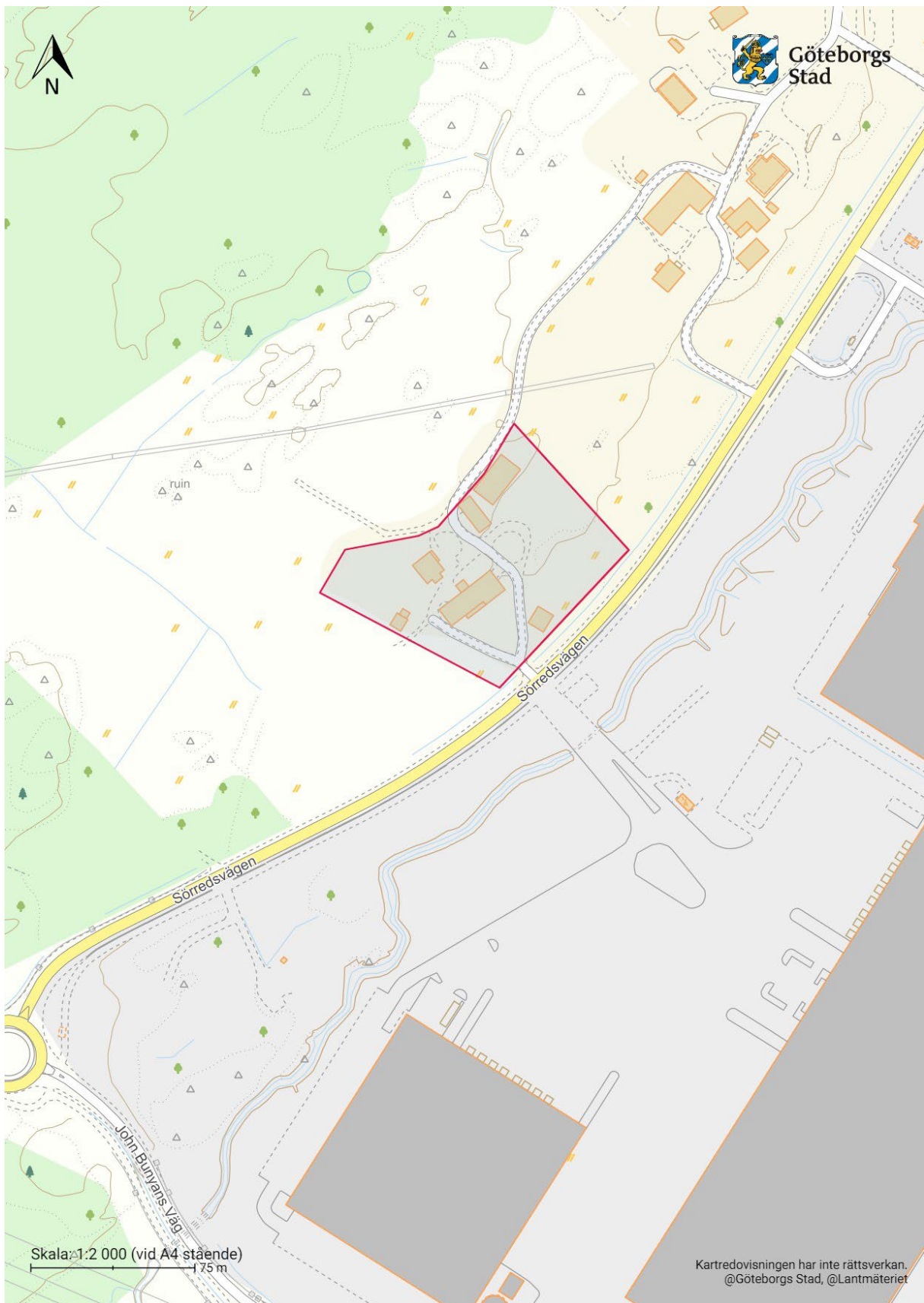
Elisabet Gondinger

Avdelningschef Projekt norr

Bilaga 1 - Översiktskarta



Bilaga 2 – Detaljkarta



Bilaga 3 – Plankarta från samrådsskede för ”Detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen” med fastigheten Kålsered 1:102 ungefärligt markerad med röd kantlinje.

