



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-15

Ärendenummer EXF-2023-02038

EXN 2024-12-16

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-3681038

E-post: simon.engstrom@exploatering.goteborg.se

Friköpsförfrågan avseende Svenska kyrkans arrenden inom fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden medger inte friköp avseende Svenska kyrkans arrenden för Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1 som omfattas av detaljplanebestämmelsen allmänt ändamål (A-tomt).

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen har i ett tjänsteutlåtande 2023-08-28 till exploateringsnämnden begärt om uppdrag att sälja tre arrendeställen upplåtna till Svenska kyrkans pastorat i Göteborg. Försäljningsobjekten omfattar kyrkobyggnader på arrende inom fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1. Förvaltningen har bedömt att dessa fastigheter inte är av markstrategiskt nytta för stadens stadsutveckling.

Ärendet återremitterades 2023-08-28 då exploateringsnämnden efterfrågade en sammanställning av förvaltningens genomförda köp och försäljningar av mark samt att de sociala och ekologiska dimensionerna skulle utvecklas närmre. Under arbetets gång med sammanställningen har förvaltningen uppmärksammat att försäljning av A-tomter kan få till följd att kommunen i efterhand kan bli inlösenskyldig av fastigheter med denna planbestämmelse.

Förvaltningen har framfört denna problematik för arrendatorerna och meddelat att förvaltningen inte kommer att sälja arrendeställen som enligt detaljplan benämns A-tomt. Förvaltningen har även framfört att en försäljning kan prövas om/när detaljplanen upphävs. För de arrenden som inte omfattas av ovannämnda planbestämmelser kan friköpsförfrågan prövas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Staden går miste om en engångssumma för försäljningen om 15 850 000 mnkr för dessa tre fastigheter. Arrendeintäkten 2024 är 288 672 kr och denna intäkt kvarstår.

Bedömning ur ekologisk dimension

Denna dimension berörs inte då exploateringsförvaltningen inte kan tillmötesgå arrendatorernas önskemål om friköp.

Enligt uppgift från Lundby församling är deras församling redan idag miljödiplomerad av Svensk Miljöbas genom SamCert Miljödiplomering. 2023 var det 12:e året som de uppnår kraven som krävs för miljödiplomering. De arbetar strukturerat med att minska sin miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Denna dimension berörs inte då exploateringsförvaltningen inte kan tillmötesgå arrendatorens önskemål om friköp.

Lundby församling uppger att de arbetar brett med sociala dimensioner genom att en stor del av verksamheten utgörs av utåtriktad social verksamhet där inte krav ställs på medlemskap. Exempel på verksamheter är samtalsmottagning, diakoni, hembesök på vård- och omsorgsboenden. Församlingen är Regnbågsdiplomerade. Om det är Svenska kyrkan eller kommunen som är markägare är inte avgörande för hur det sociala arbetet bedrivs inom församlingen.

Samverkan

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

Bilagor

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-08-28 § 200
2. Yrkande från S, V, MP 2023-08-28
3. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-08-28

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att nämnden inte medger friköp av fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1. Dessa fastigheter omfattar av planbestämmelsen allmänt ändamål vilket innebär att det finns en överhängande risk för att kommunen i framtiden tvingas inlösa fastigheterna till ett marknadsmässigt pris plus 25 procent. Ärendet har tidigare återremitterats till förvaltningen.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsförvaltningen har i ett tjänsteutlåtande 2023-08-28 till exploateringsnämnden begärt om uppdrag att sälja tre arrendeställen upplåtna till Svenska kyrkans pastorat i Göteborg. Försäljningsobjekten omfattar kyrkobyggnader på arrende inom fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1. Förvaltningen har bedömt att dessa fastigheter inte är av markstrategiskt nytta för stadens stadsutveckling.

Ärendet återremitterades 2023-08-28 där nämnden efterfrågade en sammanställning av förvaltningens genomförda köp och försäljningar av mark samt att de sociala och ekologiska dimensionerna skulle utvecklas närmre. Under arbetets gång med sammanställningen har förvaltningen uppmärksammat att försäljning av A-tomter kan få till följd att kommunen i efterhand kan bli inlösenskyldig av fastigheter med denna planbestämmelse.

Vägledande beslut

I september i år tillställdes exploateringsnämnden ett tjänsteutlåtande med rubriken *Begäran om uppdrag att sälja fastigheten Göteborg Biskopsgården 90:1, dnr EXF-2023-00541*. I detta tjänsteutlåtande utvecklades orsaken varför A-tomter inte bör säljas av kommunen till privata aktörer utanför kommunsektorn.

Utdrag från detta tjänsteutlåtande:

”En A-tomt är mark som i gamla byggnads- eller stadsplaner, som antagits före införandet av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), anger att marken ska användas för allmänt ändamål vilket oftast betecknades med bokstaven A på plankartan.

Planbestämmelsen användes för att trygga det allmännas tillgång till mark för olika verksamheter. Med termen allmänt ändamål avsågs all verksamhet som bedrevs av ett offentligt organ, dvs. staten, ett landsting (numera region), en kommun eller dåvarande statskyrkan

Anledningen till att förvaltningen som utgångspunkt avråder från försäljning av A-tomter är för att ägaren till en sådan tomt har rätt enligt 14 kap. plan- och bygglagen (2010:900) att kräva att kommunen löser in fastigheten, även om fastighetsägaren precis förvärvat fastigheten av kommunen. Om en fastighetsägare till en A-tomt begär inlösen är kommunen (skyldig) att erlagga marknadsmässigt pris plus 25 % extra till fastighetsägaren.”

Ett av önskemålen i exploateringsnämndens återremiss var att förvaltningen redovisar antalet köp och försäljning av mark inom kommunen. Detta för att få ovanstående försäljningsförslag i relation till övriga försäljningar av kommunägd mark. Uppdraget att sammanställa genomförda köp och försäljningar av mark är omfattande och berör ett stort

antal nämndärenden. Förvaltningen kommer att redovisas köp/sälj av mark till nämnden i hel- och delårsrapporter.

Förvaltningen har framfört problematiken för arrendatorerna och meddelat att vi inte kommer att sälja arrendeställen som enligt detaljplan benämns A-tomt. Förvaltningen har även framfört att en försäljning kan prövas om/när detaljplanen upphävs. Att upphäva eller ändra en detaljplan är ett omfattande arbete som tar lång tid. Om det blir aktuellt att ändra eller upphäva detaljplanen behöver det göras i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen.

Utöver de arrenden som omfattas av detta tjänsteutlåtande finns det arrenden som inte omfattas av ovannämnda planbestämmelser. I de fall arrendet inte ligger på en A-tomt kan friköpsförfrågan prövas.

Förvaltningens bedömning

En samlad bedömning är att kommunen inte ska sälja mark som är planlagt för allmänt ändamål eftersom risken är överhängande att kommunen tvingas lösa in dessa till ett marknadsmässigt pris plus 25 procent.

Exploateringsförvaltningen ser det som möjligt att pröva upphävande av denna planbestämmelse som idag inte är relevant vare sig för kyrkor eller för andra offentliga verksamheter. Sedan en längre tid tillbaka används mer specifika beteckningar för kvartersmark för offentlig verksamhet.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-08-28

§ 200 EXF-2023-02038

Begäran om uppdrag till exploateringsförvaltningen att sälja fastigheterna Göteborg Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 samt Tolered 176:1

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från S, MP, V:

Ärendet återremitteras till förvaltningen och att synpunkter i yrkandet omhändertas och inarbetas.

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-08-28

Yrkande S, MP, V den 2023-08-25

Protokollsanteckning

Julia Edby (V) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Dag för justering

2023-09-11

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Yrkande S, MP, V,
Exploateringsnämnden
23-08-28
Ärende 16

Yrkande angående begäran om uppdrag till exploateringsförvaltningen att sälja fastigheterna Göteborg järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 samt Tolered 176:1

Ett av nämndens kärnuppdrag är att utöva den formella ägarrollen beträffande den fasta egendom göteborgarna äger tillsammans. Det innebär bl.a. att staden både förvärvar och avyttrar fastigheter på regelbunden basis.

I samband med att ärenden beträffande försäljningar ska behandlas av nämnden, anser vi att det är av vikt att det görs en helhetsbedömning av stadens behov av fastigheten/fastigheterna ifråga. Med helhetsbedömning avses att inte enbart ekonomiska skäl ska beaktas, utan att det behöver ske en mer fördjupad och nyanserad bedömning av konsekvenserna en eventuell försäljning. Detta genom att i större utsträckning belysa de sociala och ekologiska dimensionerna i begreppet hållbar utveckling. Syftet är att ge nämndens politiker ett mer fullödigt beslutsunderlag.

Förutom en fördjupad analys/bedömning enligt ovan, önskar vi att det i varje ärende där försäljning är aktuell även bifogas en förteckning över gjorda förvärv och försäljningar under en tidsrymd som gör det möjligt för nämndens politiker att följa utvecklingen av stadens fastighetsinnehav.

Förslag till beslut

Att ärendet återremitteras och att ovanstående synpunkter omhändertas och inarbetas.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-28

Diarienummer EXF-2023-02038

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-368 10 38

E-post: simon.engstrom@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag till exploateringsförvaltningen att sälja fastigheterna Göteborg Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 samt Tolered 176:1

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Fastigheterna Göteborg Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1 överlåtes till nuvarande arrendatorer, Svenska kyrkan genom dess pastorat och församlingar, till en sammanlagd köpeskilling om 15 850 000 kr.

Sammanfattning

Svenska kyrkan genom dess pastorat, som numera äger byggnaderna, har under de senaste åren visat ett intresse för att förvärva sina arrendeställen. De rubricerade objekten har utarrenderats till kyrkan under 60 till 70 år. Från förvaltningens sida ser vi att marken för dessa objekt saknar strategisk betydelse för staden. Av den anledningen har vi gått till mötes önskemålet om att friköpa arrendeställena.

Fastigheten Järnbrott 79:2 har marknadsvärderats till 4 250 000 kr, Järnbrott 79:2 6 700 000 kr och Tolered 176:1 till 4 900 000 kr. Arrendatorn har accepterat köpeskillingen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den årliga arrendeavgiften för dessa objekt uppgår till 271 000 kr. När arrendatorn har tillträtt det friköpta arrendestället upphör arrendet.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

1. Karta Järnbrott 79:2
2. Karta Kungsladugård 55:11
3. Karta Tolered 176:1

Ärendet

Göteborgs kommun äger fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1 och upplåter de med arrende till Carl Johans pastorat och Lundby församling. Arrendatorerna vill friköpa sitt arrendeställe och har accepterat köpeskillingen.

Beskrivning av ärendet

Svenska kyrkan genom dess pastorat och församlingar, som numera äger byggnaderna, har under de senaste åren visat ett intresse för att förvärva sina arrendeställen. De rubricerade objekten har utarrenderats till kyrkan under 60 till 70 år. Från förvaltningens sida ser vi att marken för dessa objekt saknar strategisk betydelse för staden.

Arrendeställena avser hel fastighet och friköpet gäller för de befintliga fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1.

Fastigheten Järnbrott 79:2 har marknadsvärderats till 4 250 000 kr, Järnbrott 79:2 6 700 000 kr och Tolered 176:1 till 4 900 000 kr. Arrendatorn har accepterat köpeskillingen.

Förvaltningens bedömning är att kommunen inte har något behov av att ta i anspråk dessa fastigheter för annat ändamål och därmed kan friköp av arrendestället medges till marknadsvärde. Enligt gällande detaljplan är marken planlagd för allmänt ändamål.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Förvaltningens bedömning är att staden inte har något markstrategiskt behov av dessa fastigheter och kan därmed säljas till arrendatorn för ett marknadsmässigt pris.

Kristina Lindfors

Direktör

Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef

Mark och boende