



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-12

Ärendenummer EXF-2024-00185

Handläggare

Henrik Rosengren

Telefon: 031- 368 12 61

E-post: henrik.rosengren@exploatering.goteborg.se

Uppdrag till exploateringsförvaltningen att sälja fastigheten Göteborg Änggården 718:18 för småhusändamål

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja fastigheten Göteborg Änggården 718:18 på den öppna marknaden.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheten ovan.

Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget om att möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus år 2024 föreslår exploateringsförvaltningen att försäljning sker av fastigheten Änggården 718:18 för småhusändamål. Exploateringsförvaltningen föreslår att försäljning sker till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare.

Förvaltningen har kompletterat tjänsteutlåtandet med bedömning ur ekologisk dimension efter att exploateringsnämnden återremitterade ärendet till förvaltningen den 26 februari 2024.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen kommer erhålla intäkt i samband med försäljning av fastigheten. Fastigheten Änggården 718:18 ligger inom detaljplanerat område. Kommunen har tidigare haft kostnader i samband med framtagande och genomförande av detaljplanen. Försäljningsvinsten från fastigheten tillförs staden centralt. Anslutningsavgifter, exempelvis för vatten och avlopp, bekostas av köparen. Fastigheten kommer ha tillfart från befintlig väg. Försäljningen kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Småhustomten Änggården 718:18 ligger inom en detaljplan med fastställd byggrätt och riktlinjer vad man får lov att bygga. Inom samma område ligger det tre andra bebyggda småhustomter. Inom området finns det även 21 fastighetsbildade tomter som i

detaljplanen ligger inom allmän plats. Inventering och avvägning av särskilda naturvärden inom planområdet gjordes när detaljplanen genomfördes.

Småhustomten Änggården 718:18, som är belägen bredvid annan bebyggelse, ligger delvis i utkanten av ett 5 miljoner m² stort häckningsområde för fåglar. Tomtens areal 1 382 m² motsvarar 0,2 promille av häckningsområdet. Småhustomten är inte belägen inom område för värdefulla växter, skyddsvärda träd eller andra djurarter.

I översiktsplanen, som är från 2022-05-19, har man fastslagit att småhustomten Änggården 718:18 ligger i "övriga mellanstaden" vilket innebär att bostäder föreslås uppföras. Avseende övriga 21 tomter i området som ligger inom allmän plats har man i översiktsplanen tagit ställning till att de ligger inom "övrig natur". Det innebär att bostäder kan kombineras med grönytor och skall ha tillgång till naturområdet i Änggårdsbergen som ligger inom "värdefulla natur- och friluftsområden" i översiktsplanen, vilket betyder som huvudregel att inga åtgärder som negativt påverkar områdets värden för natur och friluftsliv genomförs. Sammanfattningsvis så har översiktsplanen tydligt tagit ställning till att det värdefulla natur- och friluftsområdet för Änggårdsberget ligger utanför aktuell fastighet.

Förvaltningen samlade bedömning är att vi utifrån denna dimension inte kan se några hinder för att gå vidare med försäljning av fastigheten.

Bedömning ur social dimension

Försäljning av fastigheten kan bidra till att familjer får möjlighet att byta boende i Göteborg och bosätta sig i eget hus, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen.

Exploateringsförvaltningen har, efter avstämning med Planering och Analys på stadsbyggnadsförvaltningen, kommit fram till att fastigheten/småhustomten inte skall utredas vidare för framtida verksamhet för kommunala behov. Anledningen är att småhustomten inte är lämplig/anpassad för en byggnation för kommunala behov, eller att det saknas kommunalt behov där tomten är belägen. Bostadsenheten på exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av tomten för boendesociala ändamål.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att ingen facklig samverkan är aktuell i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Fastigheten Änggården 718:18 ligger inom detaljplanerat område. Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja tomten, som ligger inom permanent bebyggelse, för småhusändamål. Försäljningen föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden och genom upphandlad fastighetsmäklare.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja tomten Änggården 718:18, som ligger inom permanent bebyggelse, för småhusändamål. Försäljningen bidrar även till målet i Göteborgs Stads budget om att tillskapa fler småhus.

Försäljning föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare. Uppskattad försäljningsstart är under Q2 2024. En sammanställning av tomten finns nedan. Se även bifogad översikts- och detaljkarta.

Fastigheten:

- Änggården 718:18 – tomt intill Änggårdsbergen i Göteborg och ligger inom detaljplanerat område. Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Areal 1 559 kvm.

Bakgrund

Se nedan sammanställning avseende försäljning av tomter som fastighetsnämnden/exploateringsnämnden tidigare beslutat om:

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2019-04-24	Torslanda 1:2 (del av)	1	Såld
2019-05-20	Bergsjön 22:10	1	Såld
	Björred 1:117 (del av)	2	Sålda
	Backa 124:4	1	Såld
	Biskopsgården 109:1-4	4	Ej fsg-nytt program/plan
	Älvsborg 755:447	1	Såld
	Näset 100:7	1	Såld
	Hulan 1:101 (del av)	1	Såld
	Hovås 2:221	1	Såld
2019-06-14	Backa 766:63 (del av)	1	Såld
	Kärra 13:2 (del av)	5	Sålda
2019-12-09	Lunna 1:9	1	Såld
	Angered 2:52	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Angered 2:54	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Angered 7:155	1	Såld
	Kopparås 23:28	1	Såld
	Brottkärr 2:45	2	Förberedelser pågår
2020-03-16	Backa 248:80-87	8	Sålda
	Tumlehed 2:273	1	Såld
	Torslanda 1:42	1	Såld
2020-04-20	Backa 766:198	5	Sålda

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
	Styrsö 2:420	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Låssby 3:91	1	Såld
	Gårdsten 36:3	1	Såld
2020-12-07	Hjällbo 105:2	1	Såld
	Hjällbo 105:3	1	Såld
	Hjällbo 105:4	1	Såld
	Backer 1:11 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Älvsborg 655:237 (del av)	2	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Tumlehed 2:241	1	Såld
2021-02-08	Bö 5:28	1	Såld
	Björkedal 1:10	1	Såld
	Tumlehed 1:18 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Kopparås 23:12 (del av)	2	Under försäljning
	Angered 123:17	1	Såld
	Angered 123:18	1	Såld
	Angered 123:19	1	Såld
	Angered 123:20	1	Såld
	Angered 123:13	1	Såld
	Angered 123:14	1	Såld
	Angered 123:15	1	Såld
	Angered 123:16	1	Såld
	Angered 123:9	1	Såld
	Angered 123:10	1	Såld
	Angered 123:11	1	Såld
	Angered 123:12	1	Såld
	Angered 123:8	1	Såld
	Angered 123:7	1	Såld
	Angered 123:4	1	Såld
2021-05-24	Angered 7:15	1	Under lantmäteriförrättning
	Angered 7:38	1	Under lantmäteriförrättning
	Angered 1:237	1	Såld
2021-09-20	Kallhed 1:10 (del av)	1	Såld
	Röd 74:1 (del av)	2	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2021-11-15	Björkedal 1:11 (del av)	1	Under förhandsbesked
	Bingared 3:1 (del av)	1	Under försäljning
	Björred 1:117 (del av)	1	Såld
	Älvsborg 555:853	1	Under försäljning
2022-04-25	Kyrkbyn 732:556	2	Under försäljning
	Tuve 11:108 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2022-05-23	Angered 7:190	2	Under lantmäteriförrättning
	Tynnered 34:8	1	Såld
	Tynnered 34:9	1	Såld
	Bergums Högen 1:9	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Kyrkbyn 732:539	1	Såld

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2023-02-27	Lilleby 4:7 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Tuve 7:64	1	Under förhandsbesked
	Angered 68:3	1	Förberedelser pågår
	Rågården 14:1	1	Såld
2023-11-20	Kärre 16:17 (del av)	1	Förberedelser pågår
	Gårdsten 24:4	3	Under förhandsbesked
	Gårdsten 24:9	1	Förberedelser pågår

På grund av tomternas olika förutsättningar är tidsperioden mellan nämndbeslut och försäljningsstart varierande. En fastighetsbildad tomt inom detaljplan har kortare tid mellan beslut och försäljning. Tomt som behöver avstyckas från större fastighet och / eller som ligger utanför planlagt område har längre tid mellan beslut och försäljning. Avstyckningar är beroende av att lantmäteriförrättningar vinner laga kraft innan försäljning påbörjas. Tomtförsäljningar utanför planlagda områden är beroende av att positiva förhandsbesked avseende nybyggnation erhålls från stadsbyggnadsnämnden vilka även skall vinna laga kraft.

Del av större fastigheter avstyckas till lämpliga småhustomter. Även stora fastighetsbildade tomter kan vara lämpliga att avstycka till flera mindre småhustomter. Om det under avstyckningsprocessen framkommer att det går att avstycka fler tomter än planerat är inriktningen att vi bildar ytterligare tomter.

På tomter utanför planlagt området ansöker exploateringsförvaltningen om förhandsbesked för att säkerställa att tomten går att bebygga. I denna process begär stadsbyggnadsförvaltningen in yttranden från berörda parter såsom grannfastigheter, förvaltningar och myndigheter. De som yttrar sig kan motsätta sig att positivt förhandsbesked ges vilket kan göra att stadsbyggnadsnämnden inte beviljar förhandsbesked. Därmed säljs inte tomten på bostadsmarknaden.

Det finns stort behov av bostäder med särskild service, BmSS, över hela staden. Försörjningen av BmSS behöver ske både genom bostäder som integreras i flerbostadshus och genom bostäder i byggnader på egen tomt. Det är också önskvärt att placeringen sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. En tomt vi tar fram kan vara av intresse ur ett BmSS-perspektiv vilket innebär att tomten inte säljs på bostadsmarknaden utan utreds istället för en eventuell byggnation av BmSS. Skulle utredningen resultera att tomten inte är aktuell för BmSS säljs tomten på bostadsmarknaden.

Förvaltningens bedömning

Staden har efter utredning kommit fram till att tomten inte behövs för kommunala behov. Anledningen är att tomten inte är lämplig/anpassad för den byggnation som krävs för kommunala behov, eller att det inte finns något kommunalt behov där tomten är belägen. Exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av tomten för boendesociala ändamål.

Genom försäljning av fastigheten tillförs tomt för småhus till bostadsmarknaden i Göteborg. Detta ligger i linje med målsättningen i Göteborg Stads budget om att tillskapa fler småhus.

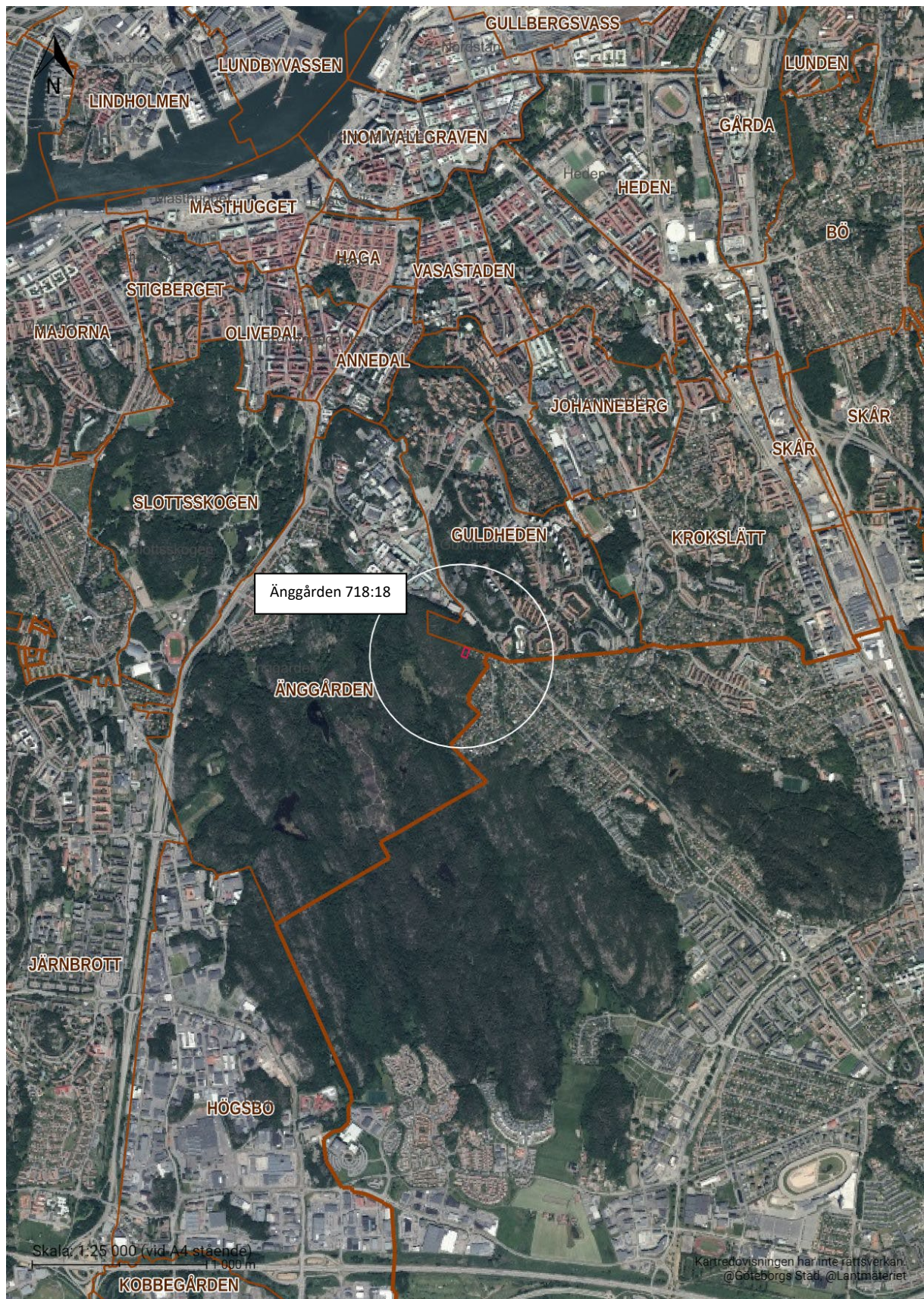
Försäljning av fastigheten möjliggör för familjer att byta bostad inom Göteborg, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen, vilket exploateringsförvaltningen ser som positivt. Försäljningen genererar även intäkt till staden vilket kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår exploateringsförvaltningen att fastigheten säljs på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef Mark och boende

Översiktskarta



Detalj-karta

