



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-17

Diarienummer SFF-2024-01231

Handläggare

Jan Persson

Telefon: 031-368 11 16

E-post: jan.persson@stadsfast.goteborg.se

Överföring av byggnad inom fastigheten Kviberg 741:147 från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tar emot byggnaden inom fastigheten Kviberg 741:147 från exploateringsnämnden till bokfört värde.

Sammanfattning

På fastigheten Kviberg 741:174 som är belägen i Kviberg i östra Göteborg finns en äldre byggnad som tidigare varit ett soldathem. Efter bedömning från förvaltningen för funktionsstöd är det önskvärt att staden förvärvar fastigheten för att anpassa byggnaden till en bostad med särskild service (BmSS) som utformas likt en servicebostad med åtta lägenheter. Det är önskvärt att placering sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. Nuvarande fastighetsägare JM AB har haft fastigheten till försäljning på marknaden och har valt staden som köpare i konkurrens med andra spekulanter. Staden betalar 13 350 000 kr för fastigheten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har tagit fram en uppskattad kalkyl på vad en anpassning av befintlig fastighet kan generera för kostnader. Bedömningen är att ett förvärv och kostnader för ombyggnation till BmSS ger en något lägre självkostnadshyra än motsvarande nyproduktion.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheten Kviberg 741:174 ligger inom en detaljplan från 2009 med fastställd byggrätt och riktlinjer om vad man får lov att bygga. Inventering och avvägning av särskilda naturvärden inom planområdet gjordes när detaljplanen togs fram. Anpassning av befintliga fastigheter framför nyproduktion ligger också i linje med stadens miljö- och klimatplan.

Bedömning ur social dimension

Det finns ett stort behov av boende med särskild service (BmSS) inom hela staden. Det är också önskvärt att placering sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. Efter bedömning från förvaltningen för funktionsstöd är det önskvärt att staden förvärvar

fastigheten för att anpassa byggnaden till en bostad med särskild service som utformas likt en servicebostad med åtta lägenheter.

Bilagor

1. Detaljkarta
2. Översiktskarta
3. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2024-11-18

Ärendet

Ärendet rör överföring av byggnad inom fastigheten Kviberg 741:147 från exploateringsnämnden till stadsfastighetsnämnden för stadens behov av boende med särskild service (BmSS).

Beskrivning av ärendet

På fastigheten Kviberg 741:174 som är belägen i Kviberg i östra Göteborg finns en äldre byggnad som tidigare varit ett soldathem. Fastigheten har ett bra läge i stadsdelen Kviberg som har utvecklats väl senaste åren med nyproduktion av bostäder, stor idrottsanläggning och bra med kommunikationer.

Nuvarande fastighetsägare JM AB har haft fastigheten till försäljning på marknaden och har valt staden som köpare i konkurrens med andra spekulanter. Utgångspriset var 13 000 000 kr och JM erhöll bud från tre spekulanter varav staden var en. Förutom stadens bud om 13 350 000 kr lämnades bud om 13 250 000 kr samt 13 300 000 kr.

Efter bedömning från förvaltningen för funktionsstöd är det önskvärt att staden förvärvar fastigheten för att anpassa byggnaden till en bostad med särskild service (BmSS) som utformas likt en servicebostad med åtta lägenheter vilket det finns ett stort behov av. 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.

Detaljplan för fastigheten medger användning för bostäder, handel eller icke störande verksamhet i markplan, samlingslokal eller skola.

Kulturförvaltningen har pekat ut byggnaden ”soldathemmet” som en viktig del av kulturmiljön i Kviberg med koppling till miljön Kvibergs kaserner som är utpekad i stadens bevarandeprogram *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg*. När detaljplanen för området upprättades 2009 skräddarsyddes förutsättningarna i planen för att byggnaden skulle kunna bevaras genom att tillåta användning i befintlig byggnadsvolym.

Beskrivning av fastighet och byggnad med adress Kvibergsvägen 11

Byggnaden har en bruttoarea, BTA, om ca 1046 kvm, byggår 1940, bevarat i äldre fin stil. Byggnaden är i tre våningsplan med källare. Stor lummig trädgård runt byggnaden med gott om ytor för parkering. Tomtareal 1 662 kvm.

Förvaltningens bedömning

Det finns ett stort behov av boende med särskild service (BmSS) inom hela staden. Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att stadsfastighetsnämnden tar emot byggnaden inom fastigheten Kviberg 741:147 till bokfört värde.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

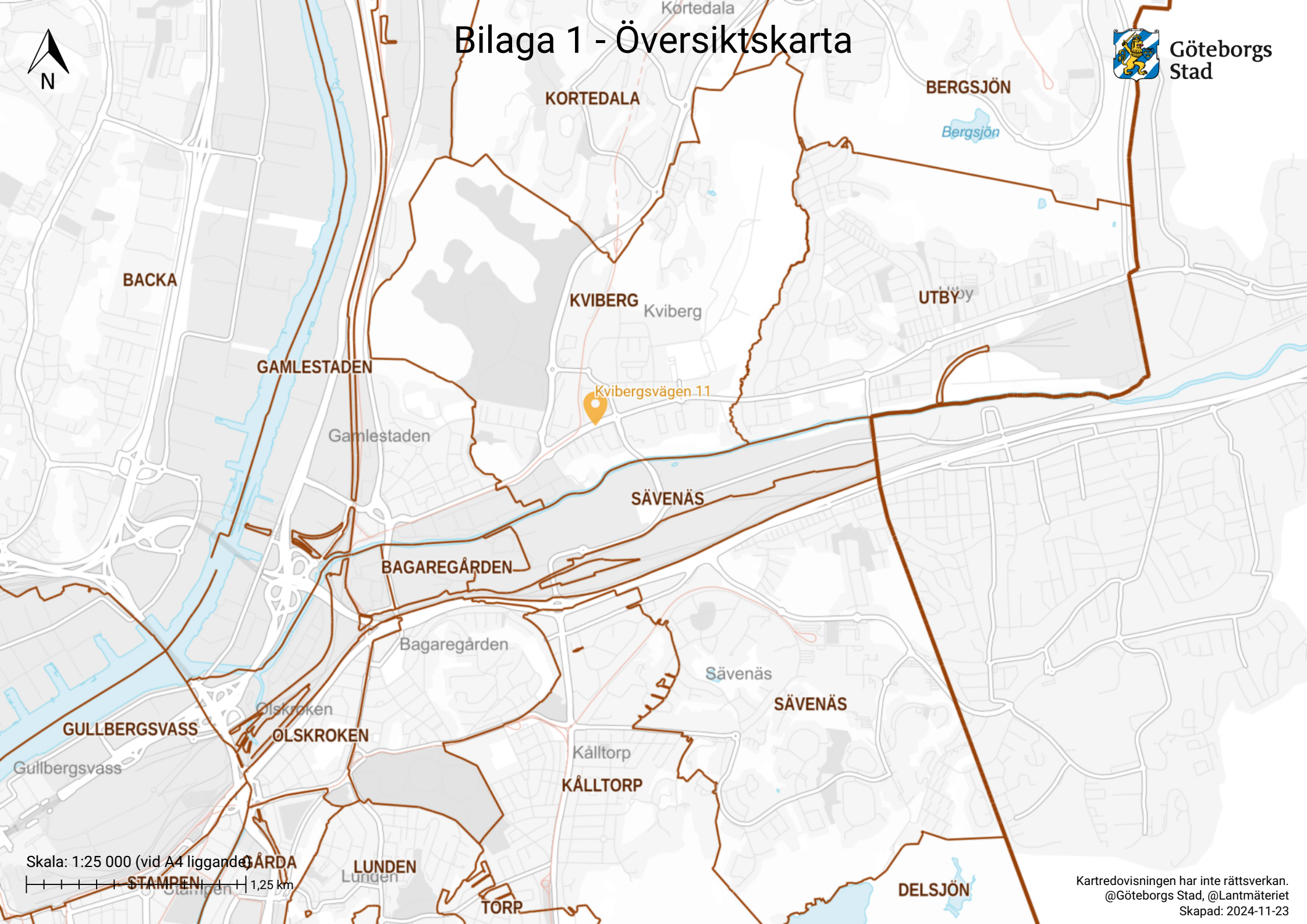
Förvaltningsdirektör



Bilaga 1 - Översiktskarta



Göteborgs
Stad



Skala: 1:25 000 (vid A4 liggande)
1,25 km

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2024-11-23



S:12

Bilaga 2 - Detaljkarta



Göteborgs
Stad

Soldathemsgatan

741:36

Kvibergsvägen

Kvibergsvägen 11

11

KVIBERG

2

741:181

S:11

Rustmästaregatan

23

741:183

Soldathemsgatan

30

741:182

13

741:180

28

Soldathemsgatan

11

Skala: 1:400 (vid A4 liggande) 179

8 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2024-11-23



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-11

Ärendenummer EXF-2024-01671

EXN 2024-11-18

Handläggare

Henrik Rosengren

Telefon: 031-368 12 61

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

Begäran om uppdrag att förvärva fastigheten Kviberg 741:174 med tillhörande byggnad för överföring till stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att förvärva fastigheten Kviberg 741:174 med tillhörande byggnad under förutsättning att stadsfastighetsnämnden övertar byggnaden från exploateringsnämnden på tillträdesdagen.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att upprätta och underteckna för förvärvet erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheten.

Sammanfattning

På fastigheten Kviberg 741:174 som är belägen i Kviberg i östra Göteborg finns en äldre byggnad som tidigare varit ett soldathem. Nuvarande fastighetsägare JM AB har haft fastigheten till försäljning på marknaden och har valt staden som köpare i konkurrens med andra spekulanter. Efter bedömning från förvaltningen för funktionsstöd är det önskvärt att staden förvärvar fastigheten för att anpassa byggnaden till en bostad med särskild service (BmSS) som utformas likt en servicebostad med åtta lägenheter. Det är önskvärt att placering sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. Utgångspriset var 13 000 000 kr och JM AB erhöll bud från tre spekulanter varav staden var en. Förutom stadens bud om 13 350 000 kr lämnads bud om 13 250 000 kr samt 13 300 000 kr.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvärv av fastigheten Kviberg 741:174 belastar exploateringsförvaltningens investeringsbudget med 13 350 000 kr. Den överenskomna köpeskillingen baseras på marknadspris efter förvärv på marknaden av kommersiella fastigheter via fastighetsmäklare. Göteborgs Stad får efter förvärv ökade kostnader avseende drift, underhåll och renoveringar.

I samband med överföringen av byggnaden till stadsfastighetsnämnden upprättas en kommunintern markupplåtelse. Byggnaden överförs till stadsfastighetsnämnden på tillträdesdagen till bokförda värden. Förvärv av fastigheten medför inga driftkonsekvenser för exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheten Kviberg 741:174 ligger inom en detaljplan från 2009 med fastställd byggrätt och riktlinjer om vad man får lov att bygga. Inventering och avvägning av särskilda naturvärden inom planområdet gjordes när detaljplanen genomfördes.

Bedömning ur social dimension

Det finns ett stort behov av boende med särskild service (BmSS) inom hela staden. Det är också önskvärt att placering sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. Efter bedömning från förvaltningen för funktionsstöd är det önskvärt att staden förvärvar fastigheten Kviberg 741:174 för att anpassa byggnaden till en bostad med särskild service som utformas likt en servicebostad med åtta lägenheter.

Samverkan

Samverkan med de fackliga organisationerna har inte bedömts aktuell i detta ärende.

Bilagor

1. Detaljkarta
2. Översiktskarta

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

På fastigheten Kviberg 741:174 som är belägen i Kviberg i östra Göteborg finns en äldre byggnad som tidigare varit ett soldathem. Nuvarande fastighetsägare JM AB har haft fastigheten till försäljning på marknaden och har valt staden som köpare i konkurrens med andra spekulanter. Efter bedömning från förvaltningen för funktionsstöd är det önskvärt att staden förvärvar fastigheten för att anpassa byggnaden till en bostad med särskild service (BmSS) som utformas likt en servicebostad med åtta lägenheter.

Beskrivning av ärendet

På fastigheten Kviberg 741:174 som är belägen i Kviberg i östra Göteborg finns en äldre byggnad som tidigare varit ett soldathem. Fastigheten har ett bra läge i stadsdelen Kviberg som har utvecklats väl senaste åren med nyproduktion av bostäder, stor idrottsanläggning och bra med kommunikationer.

Nuvarande fastighetsägare JM AB har haft fastigheten till försäljning på marknaden och har valt staden som köpare i konkurrens med andra spekulanter. Utgångspriset var 13 000 000 kr och JM erhöll bud från tre spekulanter varav staden var en. Förutom stadens bud om 13 350 000 kr lämnads bud om 13 250 000 kr samt 13 300 000 kr.

Efter bedömning från förvaltningen för funktionsstöd är det önskvärt att staden förvärvar fastigheten för att anpassa byggnaden till en bostad med särskild service (BmSS) som utformas likt en servicebostad med åtta lägenheter vilket det finns ett stort behov av. 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.

Detaljplan för fastigheten medger användning för bostäder, handel eller icke störande verksamhet i markplan, samlingslokal eller skola.

Kulturförvaltningen har pekat ut byggnaden "soldathemmet" som en viktig del av kulturmiljön i Kviberg med koppling till miljön Kvibergs kaserner som är utpekad i stadens bevarandeprogram *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg*. När detaljplanen för området upprättades 2009 skräddarsyddes förutsättningarna i planen för att byggnaden skulle kunna bevaras genom att tillåta användning i befintlig byggnadsvolym.

Beskrivning av fastighet och byggnad med adress Kvibergsvägen 11

BTA om ca 1046 kvm, byggår 1940, bevarat i äldre fin stil. Byggnaden är i tre våningsplan med källare. Stor lummig trädgård runt byggnaden med gott om ytor för parkering. Tomtareal 1 662 kvm.

Förvaltningens bedömning

Det finns ett stort behov av boenden för sociala ändamål inom hela staden. Ett förvärv av fastigheten innebär att kommunen säkerhetsställer en långsiktig verksamhet på platsen inom det boendesociala ändamålet. Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att staden genomför förvärvet enligt framtaget bud som är accepterat av säljaren.

Förvärvet är beroende av att stadsfastighetsnämnden fattar beslut om att byggnaden inom Kviberg 741:174 överförs till stadsfastighetsnämnden från exploateringsnämnden på tillträdesdagen. Ärendet planeras tas upp i stadsfastighetsnämnden för beslut 2024-12-17. Förvärv av fastigheten medför inga driftskonsekvenser för exploateringsnämnden.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Översiktskarta



Detalj-karta

