



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-17

Ärendenummer EXF-2023-00407

EXN 2024-09-23

Handläggare

Nathalie Jonsson

Telefon: 031-368 12 99

E-post: nathalie.jonsson@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag att sälja del av fastigheterna Göteborg Torslanda 29:2 och Göteborg Österöd 1:2

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja del av fastigheterna Göteborg Torslanda 29:2 och Göteborg Österöd 1:2 till ägarna av grannfastigheten Göteborg Torslanda 29:45.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheterna ovan.

Sammanfattning

Föreslaget beslut innebär en direktförsäljning av en del av två fastigheter om ca 6 000 kvm till ägarna till grannfastigheten Göteborg Torslanda 29:45 där boningshuset till gården Lottkärr ligger. På det aktuella markområdet som ska säljas finns ekonomibyggnader placerade som tillhör gården Lottkärr.

Gården Lottkärr och markområdet där de aktuella ekonomibyggnaderna ingår är skyddad och ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram. De tänkta köparna arbetar som inredningssnickare samt bebyggelseantikvarie och deras målsättning med förvärvet är att restaurera byggnaderna som idag är väldigt förfallna på grund av bristande underhåll av tidigare arrendatorer av marken/byggnaderna.

Förslaget baseras främst på två skäl:

- Genom direktförsäljning till de tänkta köparna hamnar ekonomibyggnaderna och boningshuset i samma ägares hand och förvaltningen ser att detta ökar chanserna att gården Lottkärr i sin helhet kan bevaras. Mot bakgrund av de tilltänkta köparnas kunskaper bedöms en försäljning möjliggöra en restaurering och ett bevarande av byggnaderna.
- Ekonomibyggnaderna är idag i mycket dåligt skick och kostnaderna för att restaurera dem bedöms uppgå till ett högre belopp än värdet av marken varför förvaltningen bedömer att det inte är realistiskt att sälja marken till någon annan än de tilltänkta köparna.

Bedömning ur ekonomisk dimension

På det aktuella markområdet finns ekonomibyggnader som idag är mycket förfallna och kostnaderna för att restaurera dessa bedöms överstiga markens värde. Det är inte möjligt

att riva byggnaderna då dessa ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram. De tilltänkta köparna kommer därför att överta ett stort och kostsamt underhållsbehov men bedöms samtidigt få ett mervärde genom att även äga gårdens tidigare ekonomibyggnader och intilliggande mark som inte någon annan potentiell köpare kan få. En försäljning innebär att de tilltänka köparna har möjlighet att belåna marken tillsammans med sin befintliga fastighet vilket möjliggör att byggnaderna kan restaureras och gården Lottkärr bevaras. vilket är positivt både för de enskilda köparna och för staden och göteborgarna i stort. Genom en försäljning erhåller kommunen en intäkt samtidigt som den befintliga underhållsskulden av byggnaderna försvinner.

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.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta aktuellt markområde

Ärendet

Föreslaget beslut innebär en direktförsäljning av en del av två fastigheter till ägarna till grannfastigheten Göteborg Torslanda 29:45 där boningshuset till gården Lottkärr ligger. På det aktuella markområdet som ska säljas finns ekonomibyggnader placerade som tillhör gården Lottkärr. Gården Lottkärr och markområdet där de aktuella ekonomibyggnaderna ingår är skyddad och ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram. Genom direktförsäljning till de tänkta köparna hamnar ekonomibyggnaderna och boningshuset i samma ägares hand och förvaltningen ser att detta ökar chanserna att gården Lottkärr i sin helhet kan bevaras.

Beskrivning av ärendet

Förvaltning fick under hösten 2022 en förfrågan från ägaren till fastigheten Göteborg Torslanda 29:45 som ville förvärva de ekonomibyggnader med tillhörande mark som ingick i gården Lottkärr inom grannfastigheterna Göteborg Österöd 1:2 och Göteborg Torslanda 29:2. På fastigheten Göteborg Torslanda 29:45 finns boningshuset till gården Lottkärr och de till gården tillhörande ekonomibyggnaderna som står på kommunen fastigheter består av en lada, tvätthus, källarvind, hönsbushus och en smedja. Boningshuset med de aktuella ekonomibyggnaderna ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram, se utklipp nedan.

Lottkärr

Torslanda 78:7

Gården Lottkärr (1:2, 29:45 m fl) omfattar ett bostadshus och ekonomibyggnader uppförda cirka 1890–1905 och gårdsmiljön är väl bibehållen sedan dess.

Lottkärr nås genom en gammal smal väg och ansluter till jordbruksmark. Gårdsanläggningen består av ett bostadshus på dubbel bredd och en vinkelbyggd ladugård som omger gårdsplanen samt ett par andra ekonomibyggnader bl a en stor källarvind. Intill bostadshuset finns en trädgård.

Bostadshuset är av trä i 1½ våning och har en hög inredd källarvåning med entré och "förstuvist" mot gårdsplanen. Fasaderna är klädda med ljus målad locklistpanel och har fönsteromfattningar, vindskivor m m med dekorativa figursågade detaljer. Källarvåningen är murad av natursten.



Lottkärr, gårdsplanen sedd från väster.



Lottkärr, källarvinden.



Ekonomibyggnaderna har faluröda fasader, vita snickeridetaler och tegeltäckta tak.

Lottkärr är en av de bäst bevarade enskilda gårdarna på Hisingen och utgör ett mycket värdefullt exempel på en gård med byggnader från tiden kring sekelskiftet 1900. Särskilt intressant är bostadshuset som har en för området typisk dekor samt ett ovanligt stort kök som är helt klätt med pärlspont.

Program – skydd
Bevaringsprogram 1987.

305

Det aktuella markområdet är markerade med gul sträckning nedan och ligger utanför detaljplanelagt område.



Enligt översiktsplanen klassas området som värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö, se utklipp nedan.

VÄRDEFULL KULTURLANDSKAP OCH KULTURMILJÖ
Natur och kulturvärden Värdefull kulturlandskap och kulturmiljö
Rekommendation Vid förändringar inom och i anslutning till områden med utpekade kulturvärden ska särskild hänsyn tas till kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär. Befintlig bebyggelse ska behandlas med varsamhet så att värdena inte går förlorade och nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningen och till det historiska sammanhanget i bebyggelsen. I samband med planläggning och byggande ska behovet av fördjupade kunskaper om bebyggelsens och bebyggelsemiljöns värden klarläggas. Inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården får inte åtgärder vidtas som innebär att värdena påtagligt skadas. För att klarlägga hur planerade förändringar påverkar riksintresset kan miljökonsekvensbeskrivning (MKB) komma att erfordras i samband med planläggning. Inom områden som är särskilt värdefulla för kulturmiljön och där bestämmelser för markanvändningen saknas (reservat, detaljplan, områdesbestämmelser) ska stor restriktivitet gälla vid prövning av ny bebyggelse och anläggningar. Arkeologiska undersökningar ska genomföras vid sådana förändringar som kan påverka förhållandena i områdena.

Eftersom det aktuella markområdet ligger utanför detaljplanelagt område har exploateringsförvaltningen redogjort för ärendet och samrått med stadsbyggnadsförvaltningen som ställer sig positiva till en försäljning.

De tänkta köparna arbetar som inredningssnickare samt bebyggelseantikvarie och deras målsättning med förvärvet är att restaurera byggnaderna som idag är väldigt förfallna på grund av bristande underhåll av tidigare arrendatorer av marken/byggnaderna. En extern värdering har tagits fram från Svefa där kostnaden för att renovera/återställa byggnaderna bedöms överstiga markvärdet men där Svefa ändå landat i ett värde om 500 000 kronor med följande motivering:

Ägarna till småhusenheten Torslanda 92:45 bedöms få ett mervärde genom att även äga gårdens tidigare ekonomibyggnader och intilliggande mark. Dock får de även med ett stort och kostsamt underhållsbehov. Nackdelarna med byggnaden bedöms överväga fördelarna men marken som sådan bedöms ändå ge ett mervärde för köparna.

Att förvaltningen nu föreslår att det aktuella markområdet säljs genom en direktförsäljning beror främst på två skäl:

- Genom direktförsäljning till de tänkta köparna hamnar ekonomibyggnaderna och boningshuset i samma ägares hand och förvaltningen ser att detta ökar chanserna att gården Lottkärr i sin helhet kan bevaras. Mot bakgrund av de tilltänkta köparnas kunskaper bedöms en försäljning möjliggöra en restaurering och ett bevarande av byggnaderna.
- Ekonomibyggnaderna är idag i mycket dåligt skick och kostnaderna för att restaurera dem bedöms uppgå till ett högre belopp än värdet av marken varför förvaltningen bedömer att det inte är realistiskt att sälja marken till någon annan än de tilltänkta köparna.

Förvaltningens bedömning

Med hänsyn till de två punkterna ovan, och att det bedöms finnas ett begränsat intresse för någon annan potentiell köpare att förvärva det aktuella markområdet, anser förvaltningen att det i detta fall finns skäl att frångå det sedvanliga förfarandet att sälja marken via mäklare och i stället göra en direktförsäljning till ägarna av grannfastigheten Göteborg Torslanda 29:45.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



LILLEBY



Göteborgs
Stad

TUMLEHED

TORSLANDA

5 415 m²

Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)

1250 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Göteborgs
Stad

TORSLANDA

29.2

29.45

29.2

5 415 m²

TUMLEHED

SEV

1.2

ÖSTERÖD

1.2

Skala: 1:600 (vid A4 stående)
12 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet