

Tilläggsyrkande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2026-06-11

5, SLK-2025-00991

Tilläggsyrkande angående Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om försäljning av jordbruksmark inom del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera och Bergums-Högen 1:8 samt fastställande av en principiell inriktning

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Exploateringsnämndens hemställan om att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom till exempel naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-12-07 för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige godkänns och inriktningen fastställs.
2. Exploateringsnämnden hemställan till kommunfullmäktige att justera exploateringsnämndens reglemente så att försäljning av jordbruksmark utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter som inte är föremål för någon form av framtida stadsutveckling och som omfattas av ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand kan godkännas av exploateringsnämnden utan att inhämta kommunfullmäktiges godkännande godkänns.
3. Stadsledningskontoret får i uppdrag att justera exploateringsnämndens reglemente i enlighet med beslutspunkt 1 och 2.
4. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandets förslag till beslut.

Yrkande

Vi är generellt positiva till att jordbruksmark kan säljas till de arrendatorer som idag arrenderar av Göteborgs Stad. Det är därför positivt att exploateringsnämnden hemställer om att sälja jordbruksmark som är belagd med restriktioner och om att få ett mandat att sälja mer av denna typ av mark. Gällande säkerhets- och beredskapsperspektivet behöver exploateringsnämnden precis som vid övriga fastighetsförsäljningar följa omvärldsläget, följa lagstiftningens utveckling och göra en bedömning ur detta perspektiv. Stadsledningskontoret lyfter att livsmedelsproduktionen behöver säkras och stärkas ur ett lokalt perspektiv. Jordbruksytan i Göteborg kan idag bara försörja en bråkdel av Göteborgs befolkning och möjligen i ett drömscenario en mindre del. Stärkt krisberedskap och livsmedelsproduktion måste hanteras i ett regionalt perspektiv där betydligt större jordbruksarealer ingår. Det finns inte heller några motsättningar mot privat ägande av jordbruk och livsmedelsproduktion. Det är snarare kommunal jordbruksmark som nyttjats dåligt och som har vuxit igen, samt kommunala arrenden där arrendatorerna inte kunnat belåna sina fastigheter som är det stora problemet. Vilket har lett till uteblivna investeringar i jordbruket och därmed utebliven produktivitet.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-21

Ärendenummer SLK-2025-00991

Handläggare

Lisa Kallmér

Telefon: 031- 368 06 44

E-post: lisa.kallmer@stadshuset.goteborg.se

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om försäljning av jordbruksmark inom del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera och Bergums-Högen 1:8, fastställande av en principiell inriktning samt justering av exploateringsnämndens reglemente

Stadsledningskontoret överlämnar utan eget ställningstagande, exploateringsnämndens hemställan om att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom till exempel naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-12-07 för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret överlämnar utan eget ställningstagande, exploateringsnämndens hemställan att justera exploateringsnämndens reglemente så att försäljning av jordbruksmark utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter som inte är föremål för någon form av framtida stadsutveckling och som omfattas av ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand, kan godkännas av exploateringsnämnden utan att inhämta kommunfullmäktiges godkännande, beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Exploateringsnämnden bemyndigas att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna del av Tumlehed 1:18, 1:19, 1:68 och 2:3, som omfattas av naturskydd och överstiger 10 000 kvadratmeter.
2. Exploateringsnämnden bemyndigas att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6, 4:2, 4:7, S:2 och S:14, som omfattas av naturskydd och överstiger 10 000 kvadratmeter.
3. Exploateringsnämnden bemyndigas att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom del av fastigheten Bergums-Högen 1:8, som överstiger 10 000 kvadratmeter.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har 2025-09-22 § 219 samt i kompletterande ärenden 2026-05-18 § 144, 2026-05-18 § 145 och 2026-05-18 § 146, hemställt om kommunfullmäktiges bemyndigande. Ärendet avser dels tre försäljningar av jordbruksmark varav två av försäljningarna omfattar naturrestriktioner, dels en principiell inriktning vid försäljning av jordbruksmark med naturrestriktioner, dels en justering av exploateringsnämndens reglemente. Inriktningen togs fram 2020 av dåvarande fastighetskontoret inom ett budgetuppdrag som kommunfullmäktige gav fastighetsnämnden 2020. Vad avser exploateringsnämndens hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna delar stadsledningskontoret exploateringsnämndens förslag och bedömning att restriktionerna i sig, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, utgör ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Stadsledningskontoret har heller inte funnit några hinder till aktuella försäljningar ur ett säkerhets- och beredskapsperspektiv utifrån fastigheternas geografiska läge.

Vad avser exploateringsnämndens hemställan om en principiell inriktning för jordbruksmark med restriktioner konstaterar stadsledningskontoret att omvärldsläget förändrats radikalt sedan fastighetsnämndens redovisning av uppdraget 2020. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att föreslagen principiell inriktning i huvudsak har bedömts ur ett exploaterings- och stadsutvecklingsperspektiv, men anser inte att säkerhets- och beredskapsperspektivet är tillräckligt belyst i exploateringsnämndens underlag. Stadsledningskontoret överlämnar därför utan eget ställningstagande exploateringsnämndens hemställan om en principiell inriktning för jordbruksmark med restriktioner för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Vad avser exploateringsnämndens kompletterande hemställan avseende justeringar i reglementet har stadsledningskontoret inte haft möjlighet att bereda förslaget utifrån bland annat tidsmässiga skäl och överlämnar därför även detta förslag utan eget ställningstagande till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Köpeskillingen vid friköp sker till ett marknadspris och värdering av bostadshus och ekonomibyggnader samt jordbruksmark genomförs separat, eftersom de olika ändamålen bedöms ha skilda marknadsvärden. De årliga arrendeintäkterna bedöms förhållandevis ringa i förhållande till den upplåtna markarealen. Ett friköp av en avstyckad gård med tillhörande byggnader, men utan omkringliggande jordbruksmark, kan innebära ett ekonomiskt tillskott för kommunen jämfört med fortsatt arrendeupplåtelse. Försäljning av åkermark bedöms samtidigt ha ett förhållandevis lågt marknadsvärde.

Ett friköp av jordbruksmarken innebär att den tidigare arrendatorn får möjlighet att utveckla verksamheten genom att använda jordbruksfastigheten som säkerhet vid finansiering via banklån.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

De restriktioner och föreskrifter som gäller för mark med naturrestriktioner är gällande oaktat markägare och åtföljs av arrendatorerna redan idag. För aktuella försäljningar bedöms restriktionerna i sig, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, utgöra ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand.

Utöver gällande restriktioner har kommunen vid arrendaupplåtelse viss möjlighet att ställa ytterligare villkor avseende exempelvis verksamhetens certifiering eller inriktningen på den livsmedelsproduktion som bedrivs på arrendestället. Vid en försäljning upphör kommunens möjlighet att reglera sådana förhållanden genom arrendeavtal.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Exploateringsnämndens handlingar 2025-09-22 § 219
2. Exploateringsnämndens handlingar 2026-05-18 § 144
3. Exploateringsnämndens handlingar 2026-05-18 § 145
4. Exploateringsnämndens handlingar 2026-05-18 § 146

Beskrivning av ärendet

Ärendet omfattar exploateringsnämndens ärende från 2025-09-22 § 219 samt nämndens kompletterande ärenden från 2026-05-18 § 144, 2026-05-18 § 145 och 2026-05-18 § 146. Ärendet avser exploateringsnämndens hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark på arrendedområden där två av försäljningarna omfattas av restriktioner i form av naturskydd. Samtliga försäljningar avser en yta som överstiger 10 000 kvm. Ärendet gäller även kommunfullmäktiges bemyndigande om att fastställa en inriktning som avser försäljning av jordbruksmark med restriktioner samt hemställan om justeringar i exploateringsnämndens reglemente.

Exploateringsnämndens beslut 2025-09-22 § 219, 2026-05-18 § 144, 2026-05-18 § 145 och 2026-05-18 § 146

Exploateringsnämnden beslutade 2025-09-22 § 219 att hemställa om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med restriktioner till arrendatorerna inom del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera. Exploateringsnämnden beslutade även, efter tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD, om att hemställa om kommunfullmäktiges bemyndigande om att fastställa en inriktning vid försäljning av fastighet belagd med restriktion. Inriktningen togs fram 2020 av dåvarande fastighetskontoret inom ett budgetuppdrag som kommunfullmäktige gav fastighetsnämnden 2020.

I samma ärende beslutade exploateringsnämnden att ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att sälja jordbruksmark till ett antal arrendatorer varav en av försäljningarna avsåg friköp av jordbruksmark om 16 300 kvm på del av fastigheten Bergums-Högen 1:8. I beredningen av exploateringsnämndens ärende under hösten 2025 uppmärksammade stadsledningskontoret på att också denna försäljning behövde hemställas om kommunfullmäktiges bemyndigande, då exploateringsnämnden endast äger rätt att inom kommunfullmäktiges givna villkor sälja fast egendom som ligger utanför detaljplanelagt område om fastigheten maximalt uppgår till 10 000 kvm. Exploateringsnämnden fattade därmed 2026-05-18 § 146 ett kompletterande ärende avseende hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom del av fastigheten Bergums-Högen 1:8. Exploateringsnämnden har även gjort förtydliganden i beslut 2026-05-18 § 144 och 2026-05-18 § 145 som avser hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera respektive Tumlehed 2:3 med flera. Exploateringsnämndens beslut utgör således kompletteringar till exploateringsnämndens beslut 2025-05-12 § 219. Av besluten framgår att hemställan avser försäljningar utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvm. Efter tilläggsyrkande från Centerpartiet beslutade nämnden även att hemställa till kommunfullmäktige att justera exploateringsnämndens reglemente så att försäljning av jordbruksmark utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter som inte är föremål för någon form av framtida stadsutveckling och som omfattas av ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand, kan godkännas av exploateringsnämnden utan att inhämta kommunfullmäktiges godkännande.

Beskrivning av aktuella försäljningsobjekt

I exploateringsnämndens handlingar finns kartor som visar aktuella arrendeoråden och restriktioner.

Del av fastigheten Öxnäs 2:6 med flera

Arrendeorådet på fastigheten Öxnäs 2:6 med flera omfattas av naturskydd som Natura2000, naturreservat och strandskydd. Sammanlagd arrendeyta uppgår till 340 000 kvm och arrendatorn föreslås möjlighet att friköpa hela arrendeorådet. Arrendeupplåtelsens ändamål är idag matproduktion och bostad.

Del av fastigheten Tumlehed 2:3 med flera

Arrendeorådet på fastigheten Tumlehed 2:3 med flera omfattas delvis av strandskydd. Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 91 000 kvm, varav arrendatorn föreslås möjlighet att friköpa cirka 45 500 kvm. Resterande arrendeyta kommer fortsatt att upplåtas med arrende, men när kommande ändring av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av ytan prövas för friköp. Arrendeupplåtelsens ändamål är idag matproduktion och inom arrendet finns ingen bostad.

Del av fastigheten Bergums-Högen 1:8

Den sammanlagda arrendeytan på fastigheten Bergums-Högen 1:8 uppgår till cirka 281 000 kvm, varav arrendatorn föreslås möjlighet att friköpa cirka 16 300 kvm. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeorådet. Resterande arrendeyta kommer fortsatt att upplåtas med arrende, men när kommande ändring av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av ytan prövas för friköp. Arrendeupplåtelsens ändamål är idag kommersiell odling av grönsaker, frukt och blommor. Arrendeorådet omfattas i nuläget inte av något naturskydd, men arbete med naturreservat pågår i området.

Kommunfullmäktiges budgetuppdrag 2020 och exploateringsnämndens förslag till inriktning

Kommunfullmäktige gav i budget 2020 dåvarande fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram och föreslå mark, fastigheter och övriga tillgångar som inte är strategiskt viktiga för kommunen och som kan avyttras. I fastighetskontorets återrapportering av uppdraget 2020 redovisades bland annat ett förslag till inriktning för avyttring av mark med restriktioner i syfte att ge tydligare stöd för avyttring.

Exploateringsnämndens förslag till inriktning

I fastighetskontorets återrapportering och tjänsteutlåtande från 2020, se bilaga 1, framgår att nästan 30% av kommunens ägda mark motsvarande cirka 7 000 hektar av totalt cirka 25 100 hektar, är belagd med någon form av restriktion eller skydd såsom riksintresse, naturreservat, naturskyddsområde, strandskydd eller biotopskydd. Markanvändningen bedöms inom delar av dessa områden ha nått ett stadie där framtida nyttjande klargjorts tillräckligt och därför inte inom överskådlig tid kommer att bli föremål för stadsutveckling. Med utgångspunkt i denna beskrivning tog fastighetskontoret fram ett förslag på en principiell inriktning i syfte att utgöra stöd för överväganden vid förfrågningar om förvärv av mark med restriktioner samt för att underlätta en snabbare handläggning. Restriktionerna anses i sig, tillsammans med lagstiftning för skydd av jordbruksmark och utpekad markanvändning i översiktsplanen, sammanfattningsvis medföra ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand.

Fastighetskontoret återrappporterade kommunfullmäktiges uppdrag i fastighetsnämnden 2021-02-08 § 25 och inriktningen godkändes efter yrkande från D, KD, M och L. Då inriktningen bedömdes vara av principiell betydelse hemställdes ärendet till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige beslutade 2021-10-14 § 12 att avslå fastighetsnämndens återrappportering och hemställa att fastställa angiven inriktning för avyttring av fastigheter inom områden belagda med naturrestriktioner.

Exploateringsnämnden beslutade 2025-09-22 § 219, efter tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD, att åter hemställa om kommunfullmäktiges bemyndigande att fastställa inriktningen avseende försäljning av fastighet belagd med restriktion.

Nedan följer en översikt av ytterligare uppdrag och ärenden som avser försäljning av jordbruksmark som behandlats av kommunfullmäktige senaste åren.

Kommunfullmäktiges uppdrag 2021-04-22 § 6

Kommunfullmäktige beslutade 2021-04-22 § 6 att ge fastighetsnämnden i uppdrag att efter att pågående översyn av nuvarande fastighetsinnehav slutförts, avyttra jordbruksmark som inte är föremål för någon form av framtida stadsutveckling och som omfattas av ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Detta mot bakgrund av ett yrkandebeslut i kommunstyrelsen 2021-03-03 § 159 från M, L, C, D och ett särskilt yttrande från KD avseende försäljning av jordbruksmark.

Fastighetsnämnden beslutade 2022-02-07 § 7 i årsrapporten 2021 att förklara kommunfullmäktiges uppdrag från 2021-04-22 § 6 som avslutat och föreslog till kommunfullmäktige att förklara uppdraget fullgjort. Kommunfullmäktige beslutade 2023-01-26 § 11 i samlingsärendet inom uppföljning november 2022 att inte förklara uppdraget som fullgjort.

Kommunfullmäktiges uppdrag 2023-01-26 § 11

Kommunfullmäktige gav 2023-01-26 § 11 exploateringsnämnden i uppdrag att redovisa hur många intressenter det funnits kring att köpa stadens jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar.

I enlighet med yrkande från C, D och M beslutade exploateringsnämnden 2024-02-05 § 21 att godkänna återrappporteringen av kommunfullmäktiges uppdrag från 2023-01-26 § 11 samt att redovisa antalet förfrågningar om friköp av jordbruksmark som upplåtes med arrende och utfallet av dessa förfrågningar. Exploateringsnämnden godkände i samma ärende återrappporteringen av kommunfullmäktiges uppdrag från 2021-04-22 § 6.

Kommunfullmäktige beslutade 2024-04-25 § 165 att förklara uppdragen från 2023-01-26 § 11 respektive 2021-04-22 § 6 fullgjorda.

Göteborgs Stads översiktsplan

Göteborgs Stads översiktsplan pekar ut områden för brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I översiktsplanen framgår att jordbruksmark bör användas och värnas för livsmedelsförsörjning. Ändrad användning av befintlig jordbruksmark ska endast göras om ändamålet är av väsentligt samhällsintresse och om alternativ som inte tar jordbruksmark i anspråk har utretts och funnits olämpliga. Av översiktsplanen framgår samtidigt att det finns risk att viss odlingsmark tas i anspråk för bebyggelse i vissa områden av ytterstaden vilket skulle minska odlingsbar mark för bland annat livsmedelsförsörjning.

I nuläget pågår arbete med en ändring av Göteborgs Stads översiktsplan på stadsbyggnadsförvaltningen. Förslaget till ändring omfattar bland annat tematiska tillägg för jordbruksmark och livsmedelsförsörjning som syftar till att visa hur jordbruksmarken ska användas och prioriteras i förhållande till andra samhällsintressen för att långsiktigt stärka livsmedelsförsörjningen i Göteborg. Nya inriktningar syftar bland annat till att säkerställa jordbruksmark för en mer robust livsmedelsförsörjning genom att bevara jordbruksmark i kommunen för kommande generationers möjlighet till livsmedelsförsörjning samt öka livsmedelsproduktionen på jordbruksmark. Förutsättningarna för ett livskraftigt, robust jordbruk ska stärkas för att minska sårbarheter i livsmedelskedjan och förutsättningarna för såväl småskaligt jordbruk som jordbruk i större skala ska värnas och utvecklas.

Bestämmelser vid försäljning av fastighet

Det är särskilt reglerat hur stora försäljningar som exploateringsnämnden får göra avseende fastigheter utanför detaljplanlagt område. Av 2 kapitlet 12 § d) i exploateringsnämndens reglemente framgår att nämnden endast äger rätt att, inom kommunfullmäktiges givna villkor, sälja fast egendom som ligger utanför detaljplanlagt område om fastigheten maximalt uppgår till 10 000 kvm. I yrkandet till stadens budget 2026 framgår också bland annat att inom nämndens uppdrag får försäljning som uppgår till maximalt 15 mnkr per ärende ske samt maximalt fast egendom om 10 000 kvm per ärende.

Exploateringsnämndens bedömning

Vid prövning av friköp gör exploateringsförvaltningen en samlad bedömning av markens framtida användning. En grundläggande förutsättning är att marken inte bedöms behövas för kommande stadsutveckling eller exploatering. Vidare ska det vara sannolikt att marken även efter en överlåtelse fortsatt kommer att nyttjas för jordbruksändamål. Förekomsten av naturrestriktioner utgör en betydelsefull faktor, eftersom de begränsar möjligheten till en alternativ mer ekonomiskt fördelaktig markanvändning. Detta innebär att förutsättningarna för friköp generellt är mer gynnsamma för mark som omfattas av naturrestriktioner. I de fall där marken saknar strategisk betydelse för stadens utveckling och där dess framtida användning är tydligt begränsad till jordbruk kan friköp därmed medges.

Exploateringsförvaltningen framhåller samtidigt att kommunen kan, genom utarrendering av jordbruksmarken, tydliggöra ändamålet för markanvändningen och säkerställa att jordbruket bidrar till en framtida matproduktion. Vid en försäljning avhänder sig kommunen denna möjlighet. Exploateringsförvaltningen anger vidare att det inte ankommer på förvaltningen att bedöma om syftet med att erbjuda friköp av jordbruksmark till arrendatorerna är av större betydelse än kommunens möjlighet att styra ändamålet med markupplåtelsen. Ur ett exploateringsperspektiv på lång sikt kan inte förvaltningen överblicka de långsiktiga konsekvenserna av större markförsäljningar till arrendatorer. Exploateringsförvaltningen bedömer dock att områden med naturskydd har en högst begränsad eller obefintlig påverkan på långsiktig framtida stadsutveckling.

Sammanfattningsvis är dock att nämndens bedömning att mark med olika typer av naturskydd inte utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling och ur detta perspektiv finns inget behov av ett kommunalt ägande. De restriktioner och föreskrifter som av myndighet har ålagts fastigheten gäller, oavsett markägare.

Stadsledningskontorets bedömning

Exploateringsnämndens hemställan består dels av tre försäljningar av jordbruksmark till arrendatorer varav två av försäljningarna omfattar naturrestriktioner, dels en principiell inriktning vid försäljning av jordbruksmark med naturrestriktioner samt dels en justering av exploateringsnämndens reglemente.

När det rör aktuella försäljningar framhåller exploateringsnämnden att de inte ser behov av att utöva markägarande för jordbruksmark med naturrestriktioner, bland annat mot bakgrund att marken ej anses utgöra exploateringsreserv för kommande stadsutveckling och att de restriktioner och föreskrifter som av myndighet har ålagts fastigheten är gällande oavsett markägare. Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att restriktionerna i sig, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, utgör ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand och delar därmed nämndens förslag att gå arrendatorerna till mötes i fråga om friköp. Stadsledningskontoret har heller inte funnit några hinder till aktuella försäljningar ur ett säkerhets- och beredskapsperspektiv utifrån fastigheternas geografiska läge.

Vad avser exploateringsnämndens hemställan om en principiell inriktning för jordbruksmark med restriktioner konstaterar stadsledningskontoret att omvärldsläget förändrats radikalt sedan fastighetsnämnden återrapporterat av uppdraget 2020. Som följd av en allt osäkrare omvärld och ökade klimatförändringar ser stadsledningskontoret, utifrån behovet av en stärkt krisberedskap, att livsmedelsproduktionen behöver säkras och stärkas ur ett lokalt perspektiv. Stadsledningskontoret konstaterar att föreslagen principiell inriktning i huvudsak har bedömts ur ett exploaterings- och stadsutvecklingsperspektiv, men anser inte att säkerhets- och beredskapsperspektivet är tillräckligt belyst i exploateringsnämndens underlag. Stadsledningskontoret överlämnar därmed utan eget ställningstagande exploateringsnämndens hemställan om en principiell inriktning för jordbruksmark med restriktioner för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Vad avser exploateringsnämndens kompletterande hemställan avseende justeringar i reglementet har stadsledningskontoret inte haft möjlighet att bereda förslaget utifrån tidsmässiga skäl och överlämnar därför också detta förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige utan eget ställningstagande. Utöver tidsaspekten konstaterar stadsledningskontoret också att vilket mandat kommunfullmäktige vill överlämna till exploateringsnämnden återfinns i både reglemente och i uppdrag som ges i budgetyrkanden årligen och behöver ses som en samlad styrning från fullmäktige till nämnd. Om kommunfullmäktige beslutar i enlighet med exploateringsnämndens hemställan kommer stadsledningskontoret att återkomma med ett förslag till ny formulering i exploateringsnämndens reglemente.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

§ 219 Ärendenummer EXF-2023-00879

Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från D och M:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.

Tidigare behandlingar

Bordlagt 2025-06-16, § 157

Bordlagt 2025-08-25, § 189

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12

Reviderat tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD 2025-08-26 (protokollsbilaga 3)

Protokollsanteckning från S, MP och V den 2025-09-22 (protokollsbilaga 4)

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från D och M

Robert Hammarstrand (S) och Helena Norin (MP) yrkar avslag till tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från D och M

Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från D och M.

Protokollsanteckning

Robert Hammarstrand (S) anmäler en protokollsanteckning från S, MP och V.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Tilläggsyrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2025-06-16

26 EXF-2023-00879

Reviderat 2025-08-25

16 EXF-2023-00879

Reviderat 2025-08-26

EXF-2023-00879

Tilläggsyrkande angående Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.
2. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vi är generellt positiva till att jordbruksmark kan säljas till de arrendatorer som idag arrenderar av Göteborgs Stad.

År 2020 föreslog dåvarande fastighetskontoret att en inriktning beslutas i kommunfullmäktige som ger tydligare stöd för avyttring av mark inom område belagt med restriktioner (Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20).

”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.”

Fastighetsnämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige att fastställa förslaget. Kommunfullmäktige beslutade dock vid det tillfället att avstyrka hemställan.

I samband med att försäljning av jordbruksmark nu lyfts till kommunfullmäktige fås tydliga exempel på den typ av fastigheter som omfattas av den tidigare föreslagna inriktningen. För enklare hantering efterfrågas kommunfullmäktiges ställningstagande angående större utrymme för nämnden att sälja mark med restriktioner utan att behöva lyfta det till kommunfullmäktige.

I fastighetskontorets tjänsteutlåtande (2020-12-07) fanns bland annat följande information:

”Föreslagen inriktning för avyttring av mark med restriktioner

Nästan 30% av kommunens ägda mark, 7 000 hektar av totalt 25 100 hektar, är belagd med någon form av restriktion eller skydd såsom riksintresse, naturreservat, naturskyddsområde, strandskydd och biotopskydd.

Markanvändningen kan inom delar av dessa områden sägas ha nått ett stadie där det framtida nyttjandet klargjorts nöjaktigt, och därför inte inom överskådlig tid kommer att bli föremål för stadsutveckling. Fastighetsnämndens uppdrag är bl a att strategiskt markförsörja för olika ändamål, att ansvara för exploatering och bostadsförsörjning och att genom budgetuppdraget identifiera icke strategiskt innehav möjligt att avyttra.

Inför det fortsatta arbetet med att ytterligare konkretisera inriktningen för det framtida markinnehavet föreslår kontoret att en principiell inriktning beslutas som ger tydligare stöd för avyttring. Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning för skydd av jordbruksmark och utpekad markanvändning i översiktsplanen, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Kontoret föreslår i nuläget inte konkreta objekt för avyttring, men bedömer att en beslutad princip kan utgöra stöd vid överväganden och underlätta en snabbare handläggning vid förfrågningar om förvärv.

Förslag till inriktning, beslutspunkt 2:

Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t ex naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.”

I tjänsteutlåtandet finns även följande bedömning ur ekologisk dimension:

”(…)

Inom områden med restriktioner finns även en del av stadens ca 3.000 hektar jordbruksmark. Jordbruksmarken upplåts med arrende. Som arrendator är såväl incitament som möjligheter att investera i fastigheten begränsade då egendomen ägs av kommunen, vilket ibland uttrycks hämmande för den som vill utveckla jordbruk eller bostad. Även kommunens möjligheter att stimulera och investera i fastigheterna är begränsade.

Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Avyttring av mark och skog inom områden med restriktioner kan få såväl positiv som negativ påverkan.

Sannolikheten för omfattande avyttringar bedöms låg men skulle vid händelse kunna medföra att stadens möjlighet att ta socialt ansvar påverkas, liksom stadens möjlighet att för egen del påverka målet om biologisk mångfald och utvecklade naturvärden.”

Stadsledningskontoret föreslog i sitt tjänsteutlåtande (Utfärdat 2021-04-08, Diarienummer 0495/21) att kommunfullmäktige skulle godkänna fastighetsnämndens hemställan.

Protokollsanteckning S, MP, V

Exploateringsnämnden

25-09-22

Ärende 24

Vi ser med oro på hur regeringen luckrat upp strandskyddet och tillåtit gruvbrytning i naturreservat. I dagsläget är det också osäkert om det kommer att ske ytterligare försämringar av strandskyddet m.m. Mot bakgrund av detta anser vi att det inte motiverat att kommunen i detta läge avhänder sig rådigheten över de aktuella fastigheterna genom försäljning. Vi anser att det är mer prioriterat att bibehålla naturvärden och allmänhetens tillgång och att detta garanteras när marken är i kommunens ägo.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-12

Ärendenummer EXF-2023-00879

EXN 2025-06-16

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-3681038

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

Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.

Sammanfattning

Förvaltningen 5 februari 2024 § 21 uppdrag att enbart ta hänsyn till politiskt fattade beslut vid bedömningar av förfrågningar av friköp av jordbruksarrenden och att vid tveksamheter lyfta ärendet till exploateringsnämnden. Detta tjänsteutlåtande är en följd av det uppdraget.

Under de senaste åren har ett tjugotal förfrågningar från jordbruksarrendatorer inkommit om friköp av arrendestället. Genom detta tjänsteutlåtande vill förvaltningen pröva möjligheten att sälja jordbruksmark inom områden med naturskydd, exempelvis naturreservat och strandskydd.

Förvaltningens bedömning är att mark med olika typer av naturskydd inte utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling och ur detta perspektiv finns inget behov av ett kommunalt ägande. De restriktioner och föreskrifter som har ålagts fastigheter med naturskydd gäller oavsett vem som äger marken.

Kommunfullmäktige beslutade 14 oktober 2021 § 12 (0495/21) att dåvarande fastighetsnämnd inte skulle ges större utrymme att sälja mark med restriktioner än vad den då gällande reglemente medgav. Begäran om försäljning av sådan mark ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

Vid en försäljning avhänder sig kommunen möjligheten att via arrendeavtalet styra vad marken används till.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Köpeskillingen vid friköp sker till marknadspris. Värderingen av bostadshus och ekonomibyggnader respektive jordbruksmark värderas var för sig eftersom ändamålen har olika marknadsvärden.

Under 2025 utgår en årlig arrendeavgift om cirka 415 000 kr för arrendeställena. Vid en försäljning upphör delar av denna intäkt.

Ett eget ägande innebär att den tidigare arrendatorn kan utveckla sin verksamhet genom banklån med jordbruksfastigheten som säkerhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

De restriktioner och föreskrifter som gäller för skyddad mark åtföljs av arrendatorerna redan i dag. Utöver gällande restriktioner på marken har kommunen viss möjlighet att vid en arrendeupplåtelse ställa ytterligare krav på exempelvis certifiering av verksamheten eller vilken typ av matproduktion som bedrivs på arrendestället. Vid en försäljning upphör den möjligheten.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen ser inte att det sker någon förändring ur en social dimension om jordbruksmark med ytterligare restriktioner är kommunägd eller privatägd.

Samverkan

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

Bilagor

1. Detaljkarta över friköpsområde inom Öxnäs 2:6 med flera skala 1:5000
2. Översiktskarta över friköpsområde inom Öxnäs 2:6 med flera
3. Detaljkarta över friköpsområde inom Tumlehed 2:3 med flera skala 1:5000
4. Översiktskarta över friköpsområde inom Tumlehed 2:3 med flera
5. Detaljkarta över friköpsområde inom Bergums-Högen 1:8 skala 1:5000
6. Översiktskarta över friköpsområde inom Bergums-Högen 1:8
7. Detaljkarta över friköpsområde inom Kalshed 1:3 skala 1:5000
8. Översiktskarta över friköpsområde inom Kalshed 1:3
9. Detaljkarta över friköpsområde inom Pileröd 1:2 skala 1:5000
10. Översiktskarta över friköpsområde inom Pileröd 1:2
11. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-02-05 § 21

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

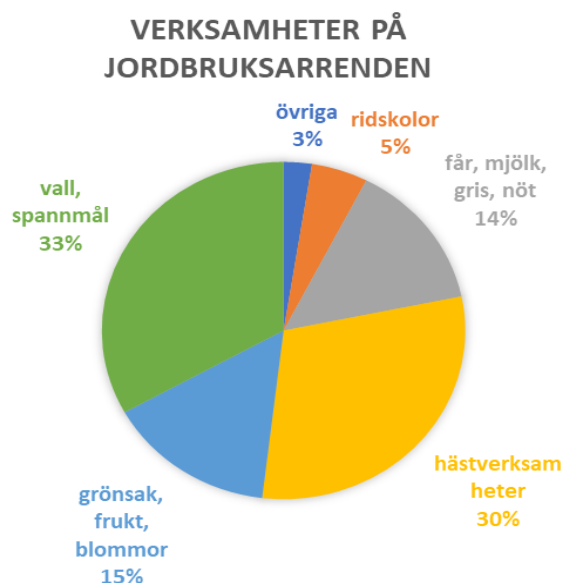
Ärendet avser försäljning av fem jordbruksenheter som är upplåtna med arrenden, varav två arrenden omfattas av naturskydd, till arrendatorerna. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljningar av de två jordbruksenheter som omfattas av naturskydd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrundsbeskrivning

Exploateringsnämnden upplåter cirka 3000 hektar mark varav 75 procent är jordbruksmark och 25 procent betesmark. All kommunägd jordbruksmark är utarrenderad och fördelas på 240 jordbruksarrenden. Cirka 50 arrenden omfattar även bostad till arrendatorn och i cirka 50 arrenden ingår ekonomibyggnader, men ej bostadshus. Cirka 150 arrendatorer bedriver någon form av matproduktion (mjölk-, kött- eller grönsaksproduktion). Cirka 30 procent av upplåtelseerna (72 stycken) avser hästgårdar, allt från större ridskolor till upplåtelser som enskilda familjer har och där endast ett par hästar för privatbruk inhyses. För arrenden till familjer med enstaka hästar, ser förvaltningen en möjlighet att konvertera dessa till lantbruk med matproduktion när avtalen upphör.

Nedanstående diagram redovisar närmre vad kommunägd jordbruksmark används till idag.



En betydande del av stadens jordbruksmark används inte för matproduktion.

Det finns ett antal faktorer till varför fler friköp av jordbruksmark inte har genomförts. Det kan dels handla om att nivån på köpeskillingen inte överensstämmer med arrendatorns förväntade prisbild, dels att marken helt eller delvis omfattas av framtida stadsutveckling.

Skulle kommunen i sin helhet sälja de 20 arrendeställena där arrendatorn inkommit med friköpsönskemål skulle det innebära att cirka 2 500 000 kvm kommunägd mark övergår i privat ägo utan framtida möjlighet för kommunen att styra ändamålet med markupplåtelsen, med andra ord trygga för kommunens del att jordbruksmarken i första hand ska nyttjas för matproduktion.

För närvarande arbetar kommunen med ett tematiskt tillägg till översiktsplanen gällande att långsiktigt stärka den lokala livsmedelsförsörjningen. Det här kan innebära att skyddet för stadens jordbruksmark utvidgas ytterligare vilket möjliggör att fler arrendestället kan bli föremål för friköp. Omfattningen av försäljning av jordbruksmark kommer delvis att styras av ändring av översiktsplanen som förväntas antas 2026. Förvaltningen ser inte att mark som har naturskydd kommer att påverkas av kommande ändring och att vi därför redan nu kan sälja jordbruk inom så kallad restriktionsmark. Tre av de föreslagna jordbruksenheterna omfattas inte helt av så kallad restriktionsmark, men förvaltningen ser ändå möjlighet att tillmötesgå arrendatorns önskemål om friköp helt eller delvis utan att avvakta en antagen ändring av översiktsplan för denna mark som är utan restriktioner.

Beskrivning av rubricerade objekt

De aktuella objekten som avses i detta tjänsteutlåtande berör mark som omfattas helt eller delvis av naturskydd. Efter en värdering av dessa objekt kommer förvaltningen att erbjuda arrendatorn friköp av hela eller del av arrendestället till ett marknadsmässigt pris.

I bilagda kartor finns jordbruksmark med restriktioner redovisad med grön, gul eller orange färg. Grön färg visar mark med tre restriktioner, gul färg visar mark med två restriktioner och orange färg visar jordbruksmark med en restriktion. Vilken eller vilka restriktioner redovisas var för sig i sammanställningen nedan. Utöver restriktioner visar kartorna arrendeområdet med röd kantfärg och det föreslagna försäljningsområdet med gul kantfärg.

Arrendeavtal AJ19960003 (Öxnäs 2:6 med flera)

- Arrendeområdet omfattas av 1-3 naturskydd, vilka är Natura2000, naturreservat och strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (nöt) och bostad.
- Arrende inom fastigheterna Öxnäs 2:6, Öxnäs 4:2, Öxnäs 4:7, Öxnäs S:2 och Öxnäs S:14.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 340 000 kvm och arrendatorn erbjuds friköp av hela arrendeområdet.

Arrendeavtal AJ20200013 (Tumlehed 2:3 med flera)

- Arrendeområdet omfattas delvis av strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (får). Inom arrendet finns ingen bostad.
- Arrende inom fastigheterna Tumlehed 1:18, Tumlehed 1:19, Tumlehed 1:68, Tumlehed 2:3, Tumlehed 2:4 och Tumlehed 2:65.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 91 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 45 500 kvm inom fastigheterna Tumlehed 2:3, Tumlehed 1:68, Tumlehed 1:18, och Tumlehed 1:19, som omfattas av strandskydd. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet prövas för friköp.

Arrendeavtal AJ20210002 (Bergums-Högen 1:8)

- Arrendeområdet omfattas inte av något naturskydd. Arbeta med naturreservat i området pågår däremot.
- Upplåtelsens ändamål är kommersiell odling av grönsaker, frukt och blommor.

- Arrende inom fastigheterna Bergums-Högen 1:2, Bergums-Högen 1:4, Bergums-Högen 1:5, Bergums-Högen 1:6, Bergums-Högen 1:8, Bergums-Högen S:11, Bergums-Högen S:4, Bergums-Skår S:12, Torvhög 2:2 och Torvhög 8:1.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 281 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 16 300 kvm inom fastigheten Bergums-Högen 1:8. Inom området finns växthus och ett tidigare fritidshus som används av arrendatorn som kontor. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet prövas för friköp.

Arrendeavtal AJ20070013 (Kalshed 1:3)

- Arrendeområdet omfattas inte av något naturskydd.
- Upplåtelsens ändamål är ridskola och bostadshus.
- Arrende inom fastigheterna Kalshed 1:3, Kalshed 4:2, Kalshed 4:3, Kalshed 5:4, Kalshed 5:5, Asmundtorp 1:17, Asmundtorp 2:3, Asmundtorp 2:4, Asmundtorp 2:5, Asmundtorp 2:6.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 330 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 5 000 kvm inom fastigheten Kalshed 1:3, vilket omfattar gårdsbilden. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera marken utanför gårdsbilden. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet prövas för friköp.

Arrendeavtal AJ20200014 (Pileröd 1:2)

- Arrendeområdet omfattas inte av något naturskydd.
- Upplåtelsens ändamål är småskalig verksamhet (får och höns) i anslutning till egen fastighet.
- Arrende inom fastigheten Pileröd 1:2.
- Totalt arrendeyta uppgår till cirka 15 000 kvm, varav arrendatorn får möjligheten att friköpa cirka 1 200 kvm inom Pileröd 1:2. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet prövas för friköp.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsnämnden förvaltar stadens markreserv som utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling. Betydande delar av stadens mark upplåts med arrende till göteborgare, företagare och föreningsliv med flera. De flesta arrendeupplåtelser är så kallade lägenhetsarrenden vilket innebär att arrendatorn saknar besittningsskydd.

Jordbruksarrenden som innefattar bostadshus har ett lagstadgat besittningsskydd och är därmed av en mer beständig natur. Upplåtelseerna har i många fall ingåtts för ett stort antal år sedan. Det finns skäl för såväl arrendatorerna som för fastighetsägaren att överväga friköp av dessa arrenden. Så kallade sidoarrenden saknar besittningsskydd och är därför mer att jämföra med lägenhetsarrenden även om det bedrivs jordbruk inom arrendestället.

För exploateringsförvaltningens del görs en bedömning om marken som upplåts helt eller delvis kommer att tas i anspråk för stadens utveckling innan ett friköp kan medges. En annan faktor är att marken även efter en försäljning förväntas användas för jordbruk. När det gäller dessa utgångspunkter finns det goda förutsättningar att dessa uppnås vid en

försäljning av jordbruksmark med naturrestriktioner som omöjliggör en annan markanvändning som är mer ekonomiskt fördelaktig.

De jordbruksarrendatorer som brukar mark med restriktioner är medvetna om dessa och följer de regler och föreskrifter som gäller för marken. Förvaltningen har inte noterat att tillsynsmyndigheterna i större utsträckning påpekat brister eller ohörsamhet från arrendatorerna att följa regelverket.

För exploateringsförvaltningens del finns inget behov av att utöva markägande för jordbruksmark med naturrestriktioner och bland annat av den anledningen föreslås att kommunen går till mötes arrendatorens önskemål om friköp av arrendestället.

Beskrivning av rubricerade objekt redogör för vad arrendet används till idag. Vid utarrendering av mark kan kommunen tydliggöra ändamålet för markanvändningen och säkerställa att jordbruket bidrar till en framtida matproduktion. Vid en försäljning avhänder sig kommunen denna möjlighet. Om syftet med att erbjuda friköp av jordbruksmark till arrendatorerna är av större betydelse än kommunens möjlighet att styra ändamålet med markupplåtelsen, är det något som inte ankommer på förvaltningen att bedöma. Ur ett exploateringsperspektiv på lång sikt kan inte förvaltningen överblicka de långsiktiga konsekvenserna av större markförsäljningar till arrendatorer. Områden med naturskydd bedöms dock ha en högst begränsad eller obefintlig påverkan på långsiktig framtida stadsutveckling. Med andra ord bedöms inte mark med naturskydd utgöra exploateringsreserv för kommande stadsutveckling.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

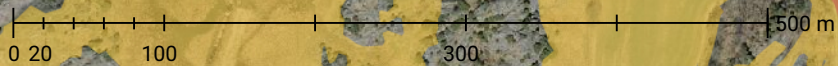
Avdelningschef mark och boende



Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



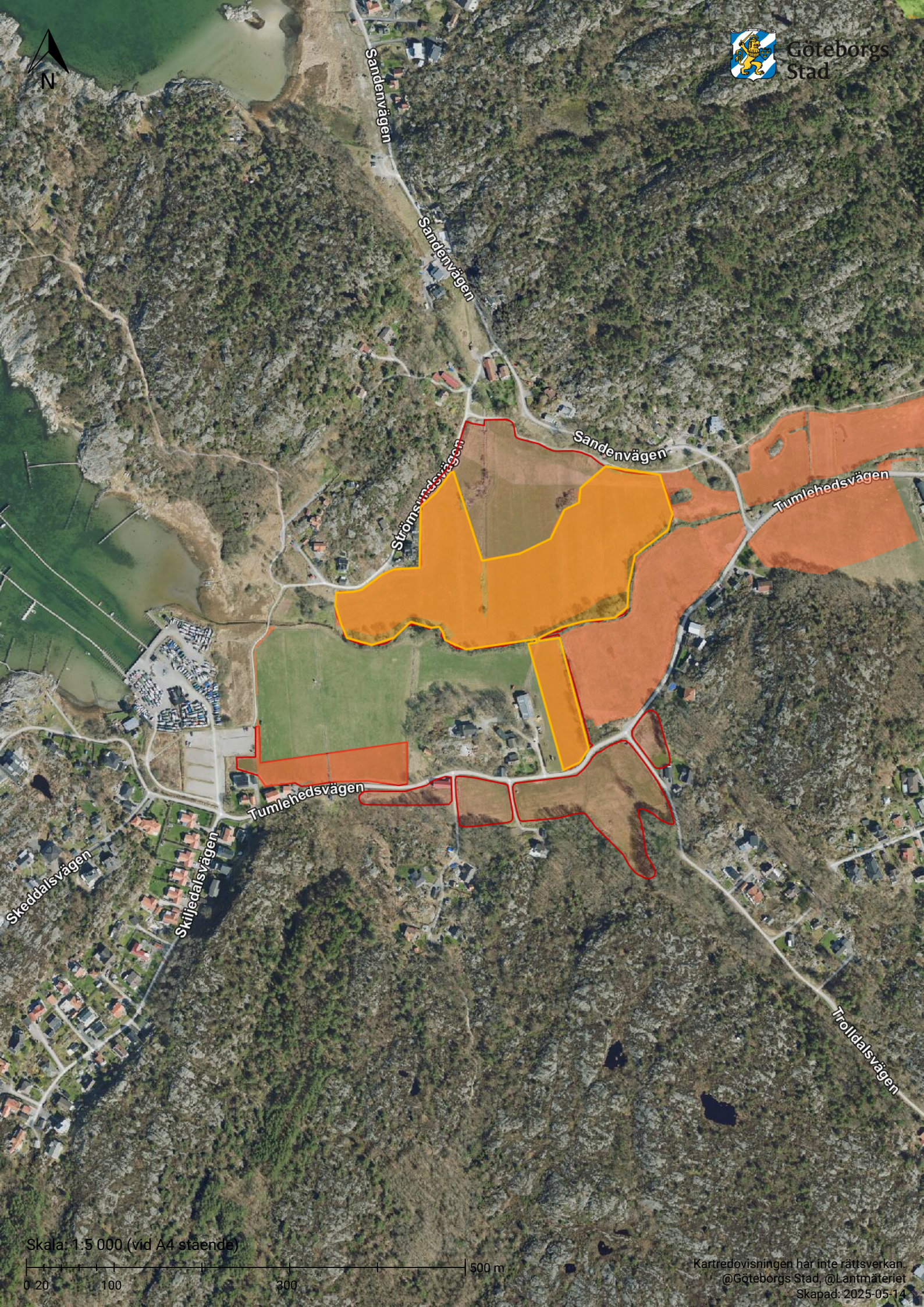
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-06-16



Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Kungälv

Säve

Kärre

Nordre Älv

Göteborg City Airport

Skogome

Björlanda

Tuve

Lilleby

Backa

Gamlestaden

Torslanda

Sörred

Tolered

Bagaregården

Syrhåla

Lundbyvassen

Lunden

Arendal

Brücke

Bö

Kommendantsängen

Göta Älv
Älvsborg

Älvsborg

Sandarna

Guldheden

Kallebäck

Danafjord

Rivöfjord

Hakefjord

Fiskebäck

Högsbo

Möln dal

Önnered

Näset

Askim

Styrsö

Skala: 1:100 000 (vid A4 stående)

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
• @Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Bergums Karlslund

Rydsvägen

Rydsvägen

Torvhögsvägen

Bergums Högenväg

Lysebrunnsvägen

Lysetorpsvägen

Torvhögsvägen

Torvhögsvägen

Lövhagavägen

Torvhögsvägen

Torvhögs Nordgårdsväg

Bureds Gärde

Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)





Göteborgs
Stad



Skala: 1:100 000 (vid A4 stående)

0 1 5 10 km

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
© Göteborgs Stad, © Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14

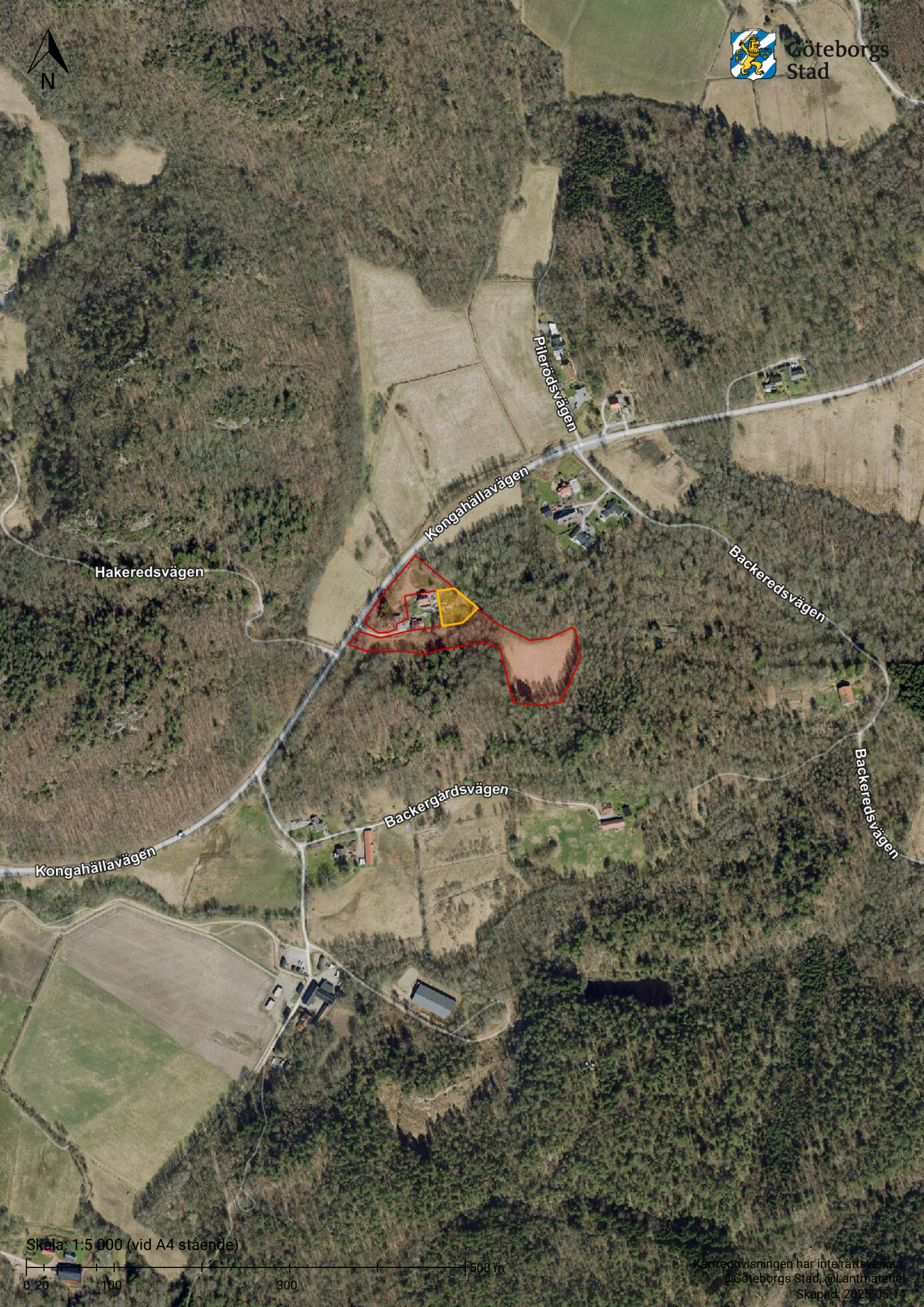


Skala: 1:100 000 (vid A4 stående)





Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)

0 20 100 300 500 m

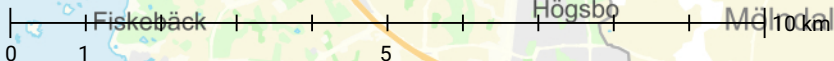
Kartredovisningen har inte rättsverkan
©Göteborgs Stad, ©Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Göteborgs
Stad



Skala: 1:100 000 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14

§ 21 Ärendenummer EXF-2023-00879

Svar angående kommunfullmäktiges uppdrag att redovisa antalet friköp av jordbruksmark som upplåts med arrende och utfallet av dessa förfrågningar

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt yrkande från C, D och M:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att på stadens webbplats publicera information till arrendatorer som är intresserade av att friköpa den jordbruksmark de brukar. Det ska tydligt framgå i vilka områden det kan vara möjligt, vilka det inte är möjligt samt vilka kriterier som behöver vara uppfyllda och vad som kan hindra ett friköp.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att enbart ta hänsyn till politiskt fattade beslut vid bedömningar av förfrågningar av friköp av jordbruksarrenden och att vid tveksamheter lyfta ärendet till exploateringsnämnden
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i delårs- och årsrapport lämna skriftlig information till nämnden över genomförda respektive nekade försäljningar, i det senare fallet med angivande av skäl till avslaget.
4. Kommunfullmäktiges uppdrag avseende redovisning av antalet intressenter det funnits kring att köpa stadens jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar enligt KF:s handling 2022 nr 257 förklaras fullgjord.
5. Rapporten översänds till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

Tidigare behandling

Bordlagt 2023-10-23, § 259

Bordlagt 2023-11-20, § 299

Bordlagt 2023-12-18, § 333

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-10-23

Yrkande från C, D och M med särskilt yttrande från L och KD 2023-11-17

Yttrande från S, V och MP 2024-02-05

Reservation från S, V och MP 2024-02-05

Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-02-05

Yrkanden

Hans Arby (C) yrkar bifall till yrkande från C, D och M

Robert Hammarstrand (S) yrkar avslag till yrkande från C, D och M

Helena Norin (MP) yrkar bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner bifall till yrkande från C, D och M. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande. Nej-röst för bifall till yrkande från C, D och M"

Beatrice Klein (V), Gustav Öberg (S), Helena Norin (MP), Jack Vahnberg (V) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5)

Zagros Hama Aga (M), Ann Catrine Fogelgren (L), Bruno Tiozzo (M), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6)

Protokollsanteckningar

Särskilt yttrande från L och KD 2023-11-17

Yttrande från S, V och MP 2024-02-05

Reservationer

Beatrice Klein (V), Gustav Öberg (S), Helena Norin (MP), Jack Vahnberg (V), och Robert Hammarstrand (S) reserverar sig mot beslutet och antecknar som yttrande en skrivelse.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Dag för justering

2024-02-09



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2024-02-05

Vid protokollet

Sekreterare

Hanna Jansson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-12-07

Diarienummer 3772/20

Handläggare

Nina Skoger

Telefon: 368 11 77

E-post: fornamn.efternamn@forvaltning.goteborg.se

Redovisning av KF budgetuppdrag 2020 förslag till avyttring av ej strategiska fastigheter

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa angiven inriktning avseende avyttring av tomträttsupplåtna fastigheter för annat än bostadsändamål
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa nedan angiven inriktning för avyttring av fastigheter inom områden belagda med restriktioner, såsom te x naturreservat eller strandskydd
3. Fastighetsnämnden hemställer till Kommunfullmäktige om beslut avseende principfrågan om den donerade fastigheten Göteborg Nordstaden 24:10 skall prövas för avyttring
4. Fastighetsnämnden hemställer till Kommunfullmäktiga om medgivande att avyttra fastigheten Inom Vallgraven 19:5 samt hemställer om utökat kommunbidrag motsvarande 2 miljoner kronor årligen.
5. Fastighetsnämnden ställer sig för egen del bakom förslag till inriktning i punkterna 1 och 2 ovan, avyttring av Inom Vallgraven 19:5 samt hemställer till kommunfullmäktige enligt punkt 3 huruvida avyttring skall prövas möjlig.
6. Fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige förklarar uppdraget, att föreslå ej strategiska fastigheter för avyttring, fullgjort med hänvisning till att framtida försäljningar fortsatt hanteras inom ramen för fastighetsnämndens grunduppdrag.

Sammanfattning

Ärendet avser återrapportering av kommunfullmäktigs budgetuppdrag 2020 till fastighetsnämnden att föreslå icke strategiska fastigheter för avyttring.

I detta tjänsteutlåtande redovisas två fastigheter att hemställa om kommunfullmäktiges prövning innan eventuell avyttring samt två förslag till inriktningar till stöd för avyttring.

Förslag till fastigheter att avyttra/pröva för avyttring:

Drottninggatan 33 Östra Hamngatan 11	Inom Vallgraven 19:5 Nordstaden 24:10	Stadsmissionen Muséum
---	--	--------------------------

Försäljningsvärden bedöms till 90-200 mkr. Driftpåverkan med intäktsbortfall om 2 mkr årligen.

Förslag till två inriktningar:

Kontoret föreslår en principiell inriktning som väntas öka tydligheten och förutsägbarheten om att tomträttsupplåtna objekt som inte är bostäder kan avyttras på förfrågan. Inom gruppen finns upplåtelser till hel- eller delägda kommunala bolag, samt upplåtelser till Västra Götalandsregionen som sammantaget motsvarar fastighetsvärden om drygt 1,1 Mdkr och som idag genererar en årlig intäkt i form av tomträttsavgäld om ca 40 Mkr.

Friköp av tomträttsupplåten fastighet för annat ändamål än bostad, skall medges om inte särskilda skäl talar emot, te x att genomförande av stadsutveckling hindras. Friköp sker till marknadsvärde med beaktande av om fastigheten bedöms färdigutvecklad.

Kontoret föreslår även att en inriktning beslutas som ger tydligare stöd för avyttring av mark inom område belagt med restriktioner.

Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t ex naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt en översiktlig bedömning kan mellan 90-200 Mkr inbringas vid en försäljning av två föreslagna objekt. Försäljningarna får viss påverkan på kontorets driftsekonomi då fastigheterna idag ger ett årligt intäktsöverskott om 2 Mkr. Kontoret söker kommuncentral kompensation för intäktsbortfallet.

Nordstaden 24:10 – Medicinhistoriska muséet

Fastigheten är ursprungligen donerad till Sahlgrenska sjukhuset men övergick i stadens

ägo när landstinget separerades och bildade Västra Götalandsregionen 1999. Enligt villkor i donationen skall Sahlgrenska fortsatt vara hyresgäst och tillgodogöra sig avkastningen. Fastigheten förvaltas av fastighetsnämnden enligt självkostnadsavtal. Fastigheten är svår att marknadsbedöma, och bidrar till det stora spannet i uppgivna realiserbara värden. Värdet är beroende av framtida användande. Vidare juridisk utredning behövs för att klargöra om fastigheten är möjlig att avyttra med hänsyn till villkor i donationen, och om permutation i så fall behövs. Objektet förs upp för principiellt ställningstagande om utredning kring ett sådant förfarande skall inledas. För närvarande pågår grundförstärkning av fastigheten.

Utöver föreslagna objekt finns stora värden i drygt 600 fastigheter upplåtna med tomträtt för annat ändamål än bostäder. Dessa betingar ett översiktligt och försiktigt bedömt marknadsvärde om 3,3 Mdkr. De inbringar idag sammantaget drygt 100 Mkr i tomträttsavgälder årligen. Inom gruppen finns upplåtelser till Västra Götalandsregionen motsvarande ungefär en fjärdedel av det totalt bedömda värdet i gruppen, och även motsvarande andel av avgälderna. Inom gruppen finns även upplåtna fastigheter till hel- eller delägda kommunala bolag. Ändamålet med tomträttsupplåtelsen till dessa två kategorier är varierat (vård, bostad, parkering, park/natur, kommersiellt) och sammantaget motsvarar deras fastighetsvärden drygt 1,1 Mdkr och en årlig avgäld om ca 40 Mkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Inom områden belagda med restriktioner finns en del av stadens 11.000 hektar stora skogsinnehav. Stadens skogar förvaltas utan krav på ekonomisk avkastning. Park och naturnämnden förvaltar ca 6.000 hektar skog och all den skog som omfattas av naturreservat. Enligt antagen skogsplan ska skogen och skötseln utgöra en del av stadens miljöarbete och bidra till att förstärka den biologiska mångfalden, natur, kultur och friluftsliv samt bidra till grön rehabilitering och turism.

Inom områden med restriktioner finns även en del av stadens ca 3.000 hektar jordbruksmark. Jordbruksmarken upplåts med arrende. Som arrendator är såväl incitament som möjligheter att investera i fastigheten begränsade då egendomen ägs av kommunen, vilket ibland uttrycks hämmande för den som vill utveckla jordbruk eller bostad. Även kommunens möjligheter att stimulera och investera i fastigheterna är begränsade.

Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning och utpekad markanvändning i översiktsplan, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Avyttring av mark och skog inom områden med restriktioner kan få såväl positiv som negativ påverkan.

Sannolikheten för omfattande avyttringar bedöms låg men skulle vid händelse kunna medföra att stadens möjlighet att ta socialt ansvar påverkas, liksom stadens möjlighet att för egen del påverka målet om biologisk mångfald och utvecklade naturvärden.

Bedömning ur social dimension

Medicinhistoriska muséets verksamhet innefattar historia och kultur och används i viss utbildningsverksamhet.

Stadsmissionens verksamhet som bedrivs på Drottninggatan 33 rymmer en stor social dimension, där erbjuds meningsfull sysselsättning, samvaro och möjlighet för medborgare i mer utsatta livssituationer att naturligt utgöra en del av samhället. För det fall att fastigheten skulle komma i ny ägares hand bedöms risken som stor att verksamheten inte kan vara kvar på platsen.

Samverkan

Behov av facklig samverkan har inte bedömts finnas.

Bilagor

1. Avyttring separat pågående ärenden
2. Kartbilagor föreslagna fastigheter för avyttring

Ärendet

Ärendet avser återrapportering av kommunfullmäktigs budgetuppdrag 2020 till fastighetsnämnden att föreslå icke strategiska fastigheter för avyttring. Tjänsteutlåtandet redovisar två fastigheter att hemställa om kommunfullmäktiges syn innan avyttring påbörjas, samt två förslag till fortsatt inriktning för utökad möjlighet till framtida avyttringar.

Beskrivning av ärendet

I kommunfullmäktiges budget 2020 anges att "Fastighetsnämnden får i uppdrag att ta fram och föreslå mark, fastigheter och övriga tillgångar som inte är strategiskt viktiga för kommunen och kan avyttras". Likalydande uppdrag har getts till flera förvaltningar och bolagssfären. Genom detta ärende föreslår kontoret dels fastigheter att förbereda för avyttring och dels ett par principer för att ytterligare konkretisera inriktning och underlätta avyttringar framgent.

Gränsdragningar

Avyttringar av fastigheter sker redan som en del av fastighetsnämndens löpande arbete inom nämndens grunduppdrag, och inom de ramar och bemyndiganden som kommunfullmäktige givit nämnden. Det finns ingen tydlig avgränsning mellan nämndens grunduppdrag och det särskilt givna uppdraget i budget 2020. Budgetuppdraget kan tolkas som att återrapportering till kommunfullmäktige skall ske för avyttringar som enligt gängse ordning beslutas av fastighetsnämnden. Avyttringar som kan anses principiellt viktiga skall redan enligt gängse ordning ställas under kommunfullmäktiges prövning. Kontoret har uppfattat uppdraget som en önskan att kontoret i större utsträckning prövar fastighetsinnehavets strategiska betydelse utifrån ett ekonomiskt perspektiv och ökad betoning på att realisera fastighetsvärden för alternativ användning i kommunkoncernen.

Redovisningen avgränsas till befintligt fastighetsinnehav, som inte avyttras genom projektutveckling, markanvisning eller exploatering genom detaljplan. Fastigheter som omfattas av redan pågående ärenden vid tidpunkten för ärendets beredning nämns i bilaga 1 för att ge en samlad bild av pågående ärenden avseende avyttringar i löpande verksamhet. Dessa hanteras av kontoret och fastighetsnämnden enligt gängse ordning. Nya ärenden tillkommer och avslutas dagligen så det är en snabbt föränderlig ögonblicksbild. Identifiering av två ytterligare objekt har gjorts med anledning av budgetuppdraget.

I sin roll som stadens markägare remitteras nämnden även fastigheter för hörande där andra bolag och förvaltningar har bedömt fastigheter som möjliga att avyttra vid sin beredning av budgetuppdraget. Fastighetsnämndens bedömningar av dessa remitterade fastigheter hanteras i separat ordning och omfattas inte av detta ärende. Exempel på ärenden där nämnden yttrat sig är dnr 1079/20 Avyttring av kommersiella fastigheter inom Higab AB, samt dnr 1078/20 Hemställan från Higab om avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 - Biotech Center. Ärendena står under prövning av kommunstyrelsen, och är vid tidpunkten för denna tjänsteskrivelse bordlagda till den 27 januari 2021.

Gällande inriktning för stadens markägande¹

Sedan 2015-12-15 anges följande inriktning och förhållningssätt som stöd för fastighetsnämndens markägarroll:

1. Det kommunala markinnehavet ska ha en sådan omfattning och belägenhet att det ger kommunen goda möjligheter att nå uppsatta mål.
2. Bebyggda fastigheter som kommunen inte behöver för egen verksamhet eller av andra orsaker inte vill ha full kontroll över bör säljas till marknadsvärden.
3. Obebyggda fastigheter (mark) bör inte säljas innan det framtida utnyttjandet klargjorts nöjaktigt eller säljas till bolag i vilken kommunen har majoritet.
4. Försäljning av fastigheter ska göras efter marknadsmässiga principer.
5. Markbytesaffärer och markförvärv ska användas för att ge tillgång till mark som kan ge bättre förutsättningar att uppfylla kommunens mål och strategier för stadsutveckling och andra angelägna kommunala ändamål.
6. Fastighetsnämnden ska sträva efter att upplåta så mycket av marken som möjligt. Upplåtelser ska anpassas efter respektive områdes förutsättningar. Hänsyn ska tas till att framtida exploatering inte äventyras.
 - 6.1. Vid upplåtelse av mark inom stadskärnan, mellanstaden och de i ÖP utpekade utbyggnads- och utredningsområdena (R1-R4), där den slutliga användningen inte klargjorts, bör ändamålet vara av tillfällig och tidsbegränsad karaktär. Upplåtelsetider ska i normalfallet villkoras på kort tid, maximalt 5 år, och utan besittningsskydd.
 - 6.2. Vid upplåtelse av mark i ytterområden, där den slutliga användningen inte klargjorts, kan i normalfallet längre upplåtelsetider, uppemot 10 år medges.
7. Vid upplåtelse, förvaltning och skötsel av mark och vattenområden ska god biologisk mångfald bevaras och främjas i största möjliga utsträckning.
8. Möjlighet ska ges att utveckla odling och djurhållning på stadens marker i ytterområden där så är lämpligt på ett sådant sätt att den inte äventyrar en framtida exploatering.

Översyn av fastighetsinnehavet

Som ett led i att vara en aktiv och effektiv fastighetsägare har kontoret påbörjat en översyn av fastighetsinnehavet och dess utveckling. Arbetet löper parallellt med att en ny översiktsplan tas fram för stadens markanvändning med utblick mot 2070, och är tänkt att vara färdigställt vid tiden för antagande av ny ÖP.

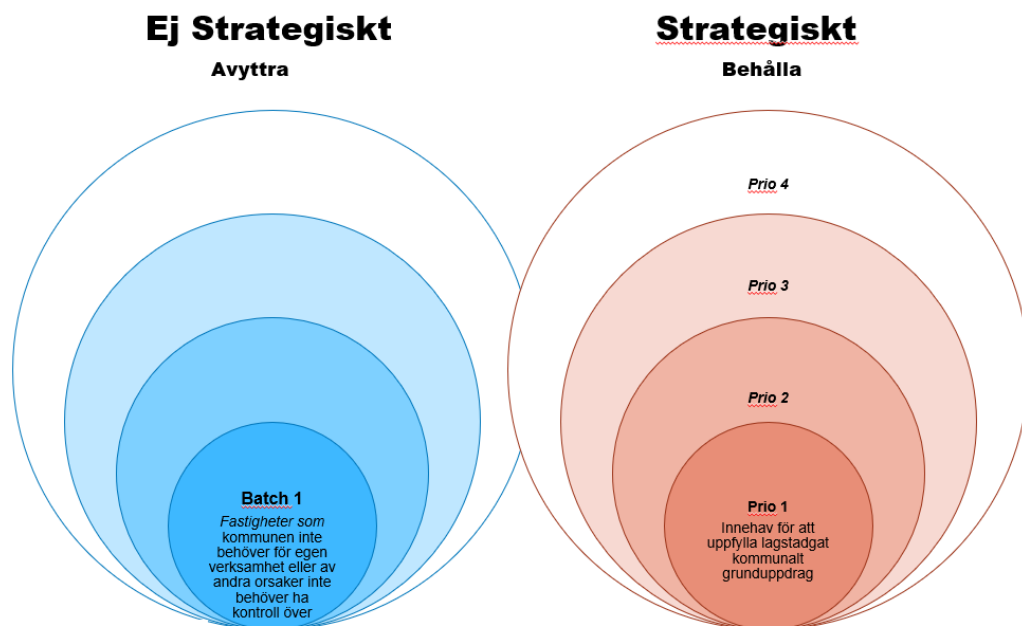
Syftet med markinnehavet är att ha rätt dimensionerat och rätt lokaliserat markinnehav för att löpande tillhandahålla mark för de ändamål Staden har ett ansvar för, när behoven uppstår. För att säkerställa detta kan kontoret behöva såväl avhända sig som förvärva mark och övriga fastigheter. En viss omarrondering av den befintliga fastighetsportföljen

¹ FN 2015-12-15 § 319 dnr 2524/14

kan komma att föreslås. Fokus är långsiktig robusthet och genomförbarhet i närtid och framtid.

Kort om översyn av fastighetsinnehavet

Arbetet har inletts med att definiera grader av strategiskt och icke strategiskt innehav utifrån fastigheters ändamål och med utgångspunkt i den kommunala kärnverksamheten, lagstadgade behov och styrning utifrån fastighetsnämndens grunduppdrag. Bedömningen kopplas till olika tidsperspektiv. Principbild och kort beskrivning av kategorisering nedan.



De rosa cirkelarna:

Det innehav som är mest strategiskt och väsentligt definieras som Prio 1.

Tidsperspektivet är de närmaste tjugo åren och fastighetsinnehavet är sådant som har till ändamål att uppfylla det kommunala grunduppdraget, kärnan, den närmast överblickbara tiden. Här finns innehav för bostadsexploatering och t ex delar av sju utpekade ytterstadsområden som kan utvecklas närmast. Innehav inom denna kategori måste finnas i viss omfattning för att uppfylla prioriterade mål.

Prio 2 är innehav som fortfarande är väsentligt för att uppfylla det som, ur göteborgarens perspektiv, förmodligen ses som en del i det kommunala grunduppdraget och samhällskontraktet. Här kan te x innehav för viss sport, fritid och kultur för den stora massan, samt innehav för näringsliv, finnas. Prio 3 och 4 är innehav som i längre perspektiv kan bedömas strategiskt för att ha beredskap och rådighet att fortsatt utveckla staden bortom den närmsta tidshorisonten. Här är perspektivet nya ÖPs bortre tidshorisont 2070, men även längre. Här kan te x finnas delar av utpekade sju ytterstadsområden som inte exploateras i första skedet. Här finns även innehav med ändamål som inte är kommunal kärnverksamhet, utan te x statligt eller regionalt ansvar, men viktigt för göteborgssamhällets funktionalitet, samt innehav med ändamål som förmodligen bidrar till att staden är attraktiv att leva och verka i för olika grupper. Här finns innehav som kan bidra till samhällets robusthet och uthållighet vid oväntade

prövningar och innehav där samhällsnyttan, mer än den ekonomiska nyttan, kan ses på längre sikt och i sammanhang med annan utveckling.

Ju snävare tolkning av befintligt innehavs strategiska betydelse ju mer spiller över till innehav att avyttra.

De blå cirkklarna:

Här skall cirkklarna inifrån kärnan och ut symbolisera det som är minst strategiskt och kan avyttras först och aktivt (batch 1), för att längre ut i lagren mer närma sig det som kan betraktas ha grader av strategiskt värde. I ytterkanterna uppstår det överväganden där de rosa och blå cirkklarna förmodligen möts, när ett innehav har en lägre grad av strategisk betydelse (rosa cirkklarna) och kan behöva provas för avyttring (blå cirkklarna), för att t ex realisera värden eller konkretisera innehavet.

Batch 1 rymmer innehav som tydligt betraktas som inte strategiskt för staden att ha kvar i sin ägo, och där avyttring redan sker aktivt och löpande. Exempel är tomställda kommunala lokaler utan behov för staden, bebyggda fastigheter i andra kommuner och småhustomter.

Batch 2 symboliserar innehav där avyttring medges vid förfrågan (reaktiv avyttring). Exempel är friköp av småhus, flerbostadshus och fastigheter för olika verksamheter upplåtna med tomträtt och friköp av arrendefastigheter.

Batch 3 och 4 innefattar fastigheter där bedömningen huruvida det inte är strategiskt innehav och därför bör avyttras blir svårare. Här finns fastigheter som inte hade bedömts strategiska att förvärva idag, som inte är möjliga att stadsutveckla och som kanske inte ger avkastning, men som inte heller utgör en kostnad eller belastning för staden att äga.

Andra pågående uppdrag eller ärenden som berör stadens ägande

Nedan några av de andra pågående uppdrag inom staden som berör stadens ägande.

- Dnr 1079/20 Avyttring av kommersiella fastigheter inom Higab AB – bordlagt i KS 2020-11-11 till 2021-01-27
- Dnr 1078/20 Hemställan från Higab om avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 - Biotech Center – bordlagt i KS 2020-11-11 till 2020-01-27
- Dnr 0082/19 Avyttring ej strategiska fastigheter inom Göteborg Energi Ab och Göteborgs Hamn AB -bordlagt i KS 2020-11-11 till 2020-11-25
- Dnr 0336/20 Överföring av lokaler från förvaltning till bolag – återremiss KS 2020-05-20, beredning pågår
- Dnr 1006/18 Göteborg stads Lokalförsörjningsprogram – Policy för när staden skall äga-hyra in skall tas fram– SLK leder, ej påbörjad
- Dnr 5610/20 Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden - avyttring av Frihamnsområdet är en av flera alternativa åtgärder som presenteras – antecknad FN, för beredning hos KS
- Dnr 1661/15 Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster, 2016-06-02, § 19 – delvis genomfört

Upplägg för avyttring

När en fastighet eller område med fastigheter bedömts mindre strategiskt för kommunen att äga finns alternativa förfaranden för avyttring.

Ett proaktivt förfarande innebär att kommunen aktivt erbjuder fastigheten eller området till försäljning. Erbjudandet kan ställas öppet till marknaden eller riktas till en bestämd krets t ex befintlig hyresgäst. Detta förfarande tillämpas av kontoret vid t ex försäljning av småhustomter eller objekt som inte längre behövs i stadens verksamheter.

Ett reaktivt förfarande innebär att kommunen medger försäljning av en fastighet efter förfrågan. Detta förfarande tillämpas t ex vid friköp av bostadsarrenden, tomträtter eller vid försäljning av tillskottsmark.

Förslag till avyttring av fastigheter

De förslag till avyttringar och inriktningar som kontoret för fram i detta ärende representerar innehav som i olika grad bedöms som icke strategiska. Prövning av fastighetsinnehavet sker löpande hos kontoret och i takt med att översynen av fastighetsinnehavet framskrider kan kontoret komma att föreslå ytterligare fastigheter för försäljning. Arbete med att säkerställa behov av lokaler för kommunala ändamål och i det uppdraget att även överväga ombyggnation eller förvärv av bebyggda fastigheter², medför att försiktighet iakttas avseende avyttring av bebyggda fastigheter innan prövning har gjorts.

Fastigheter som föreslås avyttras

Adress	Fastighet	Verksamhet	Tomtare	Kommentar
Drottninggatan 33	Inom Vallgraven 19:5	Stadsmissionen	385	KF prövning, beslut p 4
Östra Hamngatan 11	Nordstaden 24:10	Muséum	993	KF prövning, beslut p 3

För fastigheten på Östra Hamngatan 11 bedömer kontoret att det behövs ett principiellt ställningstagande av kommunfullmäktige om avyttring skall prövas och för Drottninggatan 33 överstiger beloppsmässigt fastighetsnämndens mandat för avyttringar.

Föreslagen inriktning för avyttring av upplåten tomträtt för annat än bostadsändamål/övriga

Den mark som kommunen upplåtit med tomträtt har kommunen mycket liten rådighet över. Tomträttshavarens ställning är stark, i mångt likvärdig med äganderätt, och endast under särskilda betingelser kan kommunen få rådighet över marken. Kommunfullmäktige har tidigare beslutat om att avyttring av bostäder - småhus och flerbostadshus - skall medges. Det innebär att kommunen för dessa kategorier har bedömt fastigheterna som inte strategiska att äga, förutsatt att tomträttshavaren vill förvärva.

² FN 2019-10-21 §246 Dnr 6282/19 Hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala stadsdelarna kan tillgodoses

Totalt upplåter staden drygt 9 700 tomträtter för småhusändamål. För fastställande av pris finns en särskild beräkningsmodell beslutad. Förfrågningar från tomträttshavare att friköpa tomträtten för sitt småhus inkommer löpande, och avyttring sker som ett led i kontorets löpande verksamhet. Reaktiv avyttring tillämpas.

Totalt upplåter staden drygt 770 st tomträtter för flerbostadshus. Förfrågningar att friköpa inkommer löpande. Beräkningsmodellen för fastställande av pris är under omarbetande och är, när denna tjänsteskrivelse upprättas, bordlagd i fastighetsnämnden.³ Totalt upplåts även 48 st tomträtter för studentbostäder.

Övriga – annat än bostadsändamål

För friköp av övriga tomträttsupplåtelser finns inget fattat principbeslut. I vardagstal benämns dessa ofta som kommersiella tomträtter, vilket är något missvisande. Såväl ändamål som tomträttshavare inom denna kategori är mångsidigt och innefattar allt från små föreningar, scoutgårdar, muséer och parkeringsplatser till kommersiella aktörer med småindustriell verksamhet, stora hotell och vårdinrättningar. Förfrågningar från tomträttshavare om friköp hanteras ärendewis med en generellt alltmer tillåtande inställning från kontorets och nämndens sida. Reaktiv avyttring tillämpas. Under senare år har en praxis utvecklats som kontoret nu föreslår beslutas för att öka tydlighet, förutsägbarhet och snabbare handläggning vid förfrågningar.

Totalt upplåts ca 740 tomträtter inom denna kategori varav drygt 600 betingar bedömda marknadsvärden av betydelse, sammanlagt drygt 3,3 Mdkr. Inom kategorin har kontoret bland annat identifierat fastigheter upplåtna med tomträtt för samhällsändamål till Västra Götalands Regionen som en grupp fastigheter mindre strategiska för kommunen att äga och med betydande sammantagna marknadsvärden. Inom gruppen finns även ett flertal fastigheter upplåtna till helägda eller delägda kommunala bolag.

Förslag till inriktning, beslutspunkt 1:

Friköp av tomträttsupplåten fastighet för annat ändamål än bostad, skall medges om inte särskilda skäl talar emot, te x att genomförande av stadsutveckling hindras. Friköp sker till marknadsvärde med beaktande av om fastigheten bedöms färdigutvecklad.

Friköp av tomträtter sker idag till marknadsvärde. Tilläggsköpeskilling tillämpas om fortsatt utveckling eller ändrad användning bedöms möjlig.

Föreslagen inriktning för avyttring av mark med restriktioner

Nästan 30% av kommunens ägda mark, 7 000 hektar av totalt 25 100 hektar, är belagd med någon form av restriktion eller skydd såsom riksintresse, naturreservat, naturskyddsområde, strandskydd och biotopskydd.

³ FN 2020-10-19 Dnr 1722/19

Markanvändningen kan inom delar av dessa områden sägas ha nått ett stadie där det framtida nyttjandet klargjorts nöjaktigt, och därför inte inom överskådlig tid kommer att bli föremål för stadsutveckling. Fastighetsnämndens uppdrag är bl a att strategiskt markförsörja för olika ändamål, att ansvara för exploatering och bostadsförsörjning och att genom budgetuppdraget identifiera icke strategiskt innehav möjligt att avyttra.

Inför det fortsatta arbetet med att ytterligare konkretisera inriktningen för det framtida markinnehavet föreslår kontoret att en principiell inriktning beslutas som ger tydligare stöd för avyttring. Restriktionerna i sig medför, tillsammans med lagstiftning för skydd av jordbruksmark och utpekad markanvändning i översiktsplanen, ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand. Kontoret föreslår i nuläget inte konkreta objekt för avyttring, men bedömer att en beslutad princip kan utgöra stöd vid överväganden och underlätta en snabbare handläggning vid förfrågningar om förvärv.

Förslag till inriktning, beslutspunkt 2:

Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t ex naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid.

Förvaltningens bedömning

Staden gjorde omfattande markförvärv under 60-70-talen. De formulerade inriktningar och befogenheter som gällt för nämnden har inneburit en tillämpning som präglats av försiktighet och restriktivitet i avyttring⁴. En mer tillåtande tillämpning och viss utvidgning av mandatet har skett men staden besitter alltjämt ett omfattande markinnehav. Sannolikt hade motsvarande förvärv inte gjorts i samma grad idag, men det stora markinnehavet ger goda möjligheter att påverka stadens utveckling. Som exempel har sju ytterstadsområden nyligen identifierats som möjliga för kommande stadsutveckling i förslaget till ny ÖP, där staden sammantaget äger mer än halva arealen. Samtidigt är rådigheten och utvecklingsmöjligheten över andra, ansevärdare, arealer begränsad i olika grad.

Läget i omvärlden har visat behov av att vara beredda på det oväntade och att behov snabbt kan förändras. Kontoret har i minne att ett år ha avyttrat fastigheter som bedömts inte behövas i stadens regi för att enbart något år senare stå inför en stor flyktingvåg med behov av snabba bostadslösningar som blir kostsamma och som inte heller helt enkelt kan avvecklas. Nu pågående är det en pandemi som prövar samhällets och stadens funktioner. Sverige och världen har utöver detta även ett annat säkerhetspolitiskt läge än vi vant oss vid och rustning för att bygga upp landets robusthet pågår. Främmande makt genomför strategiska uppköp av bolag och verksamheter. Kartläggning av om de strategiska uppköpen även omfattar markarealer och bebyggda fastigheter i sig saknas.

⁴ FN 2015-12-15 § 319 dnr 2524/14 Det kommunala markägandet-inriktning och förhållningssätt främst punkten 3, samt fastighetsnämndens reglemente 2 kap 3§, numer är nämndens mandat att avyttra 10.000 kvm mark utanför planlagt område, tidigare var det 5.000 kvm.

Avyttring skall ske till marknadsmässigt pris. Pandemins påverkan på samhällsekonomi och fastighetsmarknad är svår att överblicka och prognoser av marknadens betalningsförmåga och fastigheternas värde är behäftade med större osäkerhet än normalt. Det pågår samtidigt flera uppdrag och ärenden rörande stadens ägande med avyttringar som möjligt alternativ. Avvägning av stadens sammantagna förslag till avyttringar av fastigheter behöver göras i ett sammanhang och med beaktande av vilken påverkan på pris och marknadsvärden som stora utförsäljningar av kommunalt fastighetsinnehav kan få.

De förslag till avyttringar som lämnas av kontoret avser innehav som inte bedöms som nödvändigt för genomförandet av stadens uppdrag. Det är exempel på fastigheter som inte inom överskådlig tid behövs för stadsutveckling, försörjning av kommunala ändamål, för genomförande av pågående utvecklingsprojekt eller som inte tillför en avgörande samhällsnytt inom kommunens grunduppdrag. Efterhand som arbetet med översynen av markinnehavet får en mer konkretiserad inriktning och att arbetet med ny ÖP och behoven av kommunala bebyggda fastigheter tydliggörs, kan kontoret komma att föreslå ytterligare fastigheter för försäljning.

Kontoret föreslår en principiell inriktning som väntas öka tydligheten och förutsägbarheten att tomträttsupplåtna objekt kan avyttras. Det finns tomträtter som visserligen kan finnas inom stadsutvecklingsområden, men där kommunen i praktiken har liten rådighet över tomträtten. Föreslagen inriktning medger avyttring av tomträtter för bland annat samhällsviktig verksamhet, men där kommunalt ägande inte är nödvändigt. Möjlighet att neka avyttring vid förfrågan behöver alltså finnas för att säkerställa rådighet över tillräckligt innehav för t ex kommunala ändamål så att stadsutveckling kan genomföras.

Ärendet innehåller förslag till inriktning för att tillåta avyttring av fastigheter med restriktioner, t ex naturreservat. I vilken mån det finns intresse och någon marknad av betydelse för att förvärva fastigheter belagda med restriktioner är svårt att bedöma baserat på de enskilda förfrågningar som inkommer. Sannolikheten för stora avyttringar bedöms som låg, men skulle intresse och marknad finnas kan det innebära en påverkan på sysselsättningen inom park och naturförvaltningen såsom förvaltare av mark inom reservatsområden.

Hemställan om kommunfullmäktiges prövning

Ärendet innehåller ställningstaganden som kontoret anser vara av principiell art, och som därför bör ställas under kommunfullmäktiges prövning.

Avyttring av tomträttsupplåtna fastigheter som inte är bostäder

Motsvarande inriktningsbeslut avseende bostäder har tidigare fattats av kommunfullmäktige och kontoret bedömer därför frågan vara av principiell betydelse.

Avyttring av fastigheter med restriktioner

Kontoret bedömer frågan vara av principiell betydelse när det gäller att ytterligare konkretisera inriktningen för stadens ägande av fastigheter där stadsutveckling och exploatering inte möjliggörs under överskådlig tid.

Avyttring av fastigheten Inom Vallgraven 19:5

Fastigheten bedöms ha ett marknadsvärde som överstiger 30 Mkr och därmed fastighetsnämndens bemyndigande för avyttringar av fast egendom. Kommunfullmäktiges medgivande krävs därför.

Fastighet erhållen genom testamente

Staden har genom testamente erhållit fastigheten Nordstaden 24:10, Östra Hamngatan 11, där Medicinhistoriska muséet huserar. Fastighetskontoret anser frågan om lämpligheten att avyttra donerad egendom som principiellt viktig, och efterfrågar därför ställningstagande av kommunfullmäktige innan utredning inleds.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag

Park och naturförvaltningen

Västra Götalandsregionen

Stadsmissionen

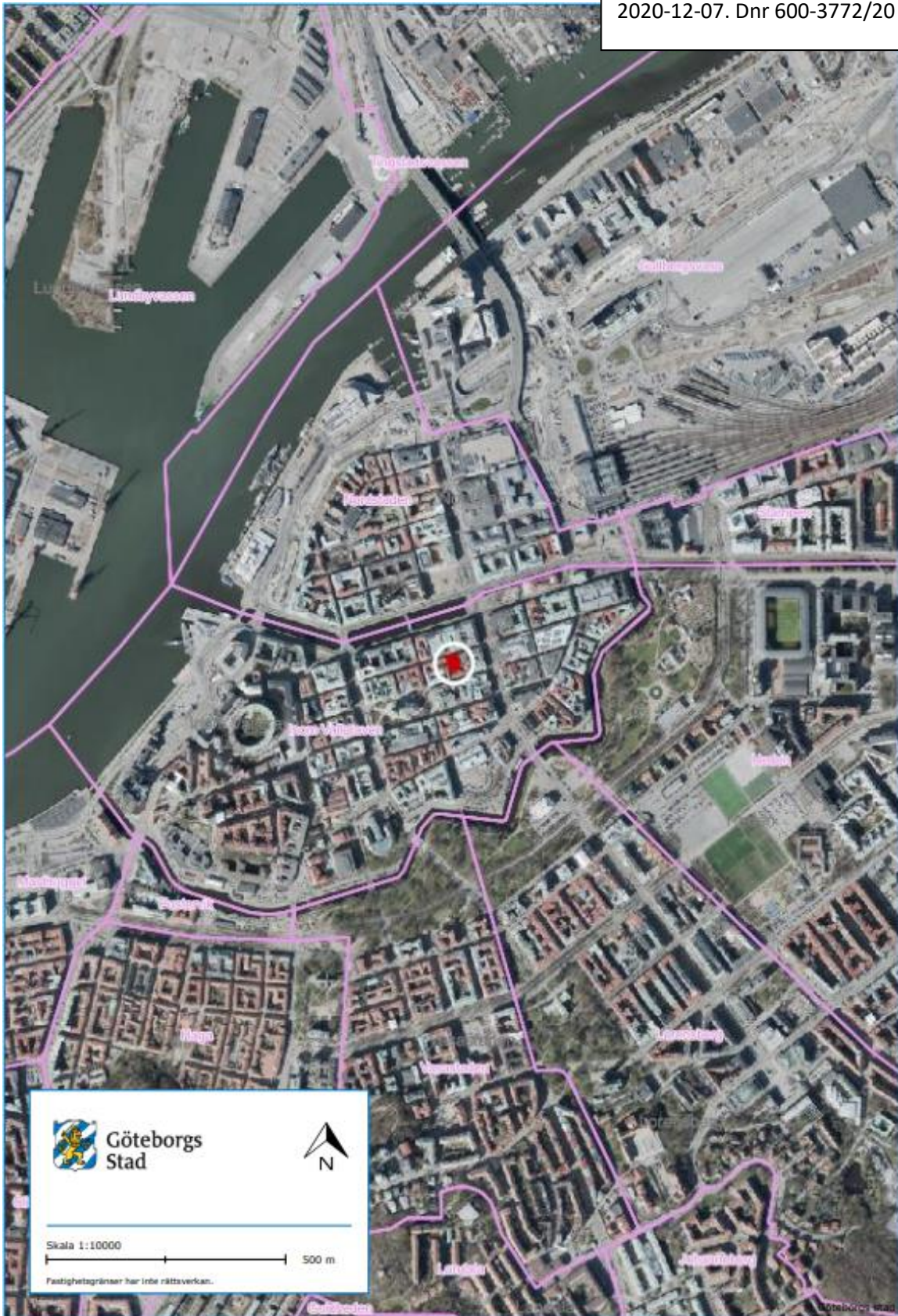
Pågående ärenden under beredning för avyttring, löpande verksamhet

Kategori	Ärendereferens FK dnr eller likn	Lägesstatus Beslut i FN, KS, KF, Fsg pågår eller planeras (nämnddatum)	Kommentar
Fritidsboenden - koloniområden			
Stora Varholmens havsbadskoloni och Torskogs sommarstugeförening	7659/18	Dialog om avyttring inledd avseende arrendetomter för bostadsändamål, enligt uppdrag i FN 2019-09- 02, §196	
Fastigheter i andra kommuner			
Vallda 1:2, Kungsbacka kommun	0374/14	Hyresgäst erbjuden förvärv. Avstått. Avyttras när hg avflyttar i enlighet med FN- beslut.	
Tomträtter - Småhus			
15 st		Pågående. Olika stadier mellan värdering, offert och beslut från tr- havaren.	
Tomträtter - Flerbostadshus			
69 st		Flertal intressenter avvaktar beslut om prismodell, bordlagd i FN senast 2020-10-21	
Tomträtter - Övriga			
29 st		Pågående. Olika stadier mellan värdering, offert och beslut från tr- havaren.	
Småhustomter			
24 st		FN beslut finns, förberedelse för avyttring pågår i olika stadier.	
Göteborg Hjällbo 105:2 Göteborg Hjällbo 105:3 Göteborg Hjällbo 105:4 Göteborg Backer 1:11,del Göteborg Älvsborg 655:237, del Göteborg Tumlehed 2:241	6353/20	FN 2020-12-07 föreslås för avyttring	

Avyttring av arrende			
Göteborg Hulan 423:1	0973/19	FN 2020-11-16	Billdals Kyrka
Överlämnat från annan nämnd			
Göteborg Bö 36:5 Göteborg Utby 42:8	2342/20	FN 2020-06-15 § 125	
Göteborg Älvsborg 755:413 Gamlestadsvägen 45-47	5480/20	FN 2020-11-16 Bordlagt 2020-12-07	Bostadsfastighet 4 st BR-lägenheter
Göteborg Brämaregården 50:19 och 50:20	6371/20	FN 2020-12-07	

Översiktskarta Inom Vallgraven 19:5

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2020-12-07. Dnr 600-3772/20



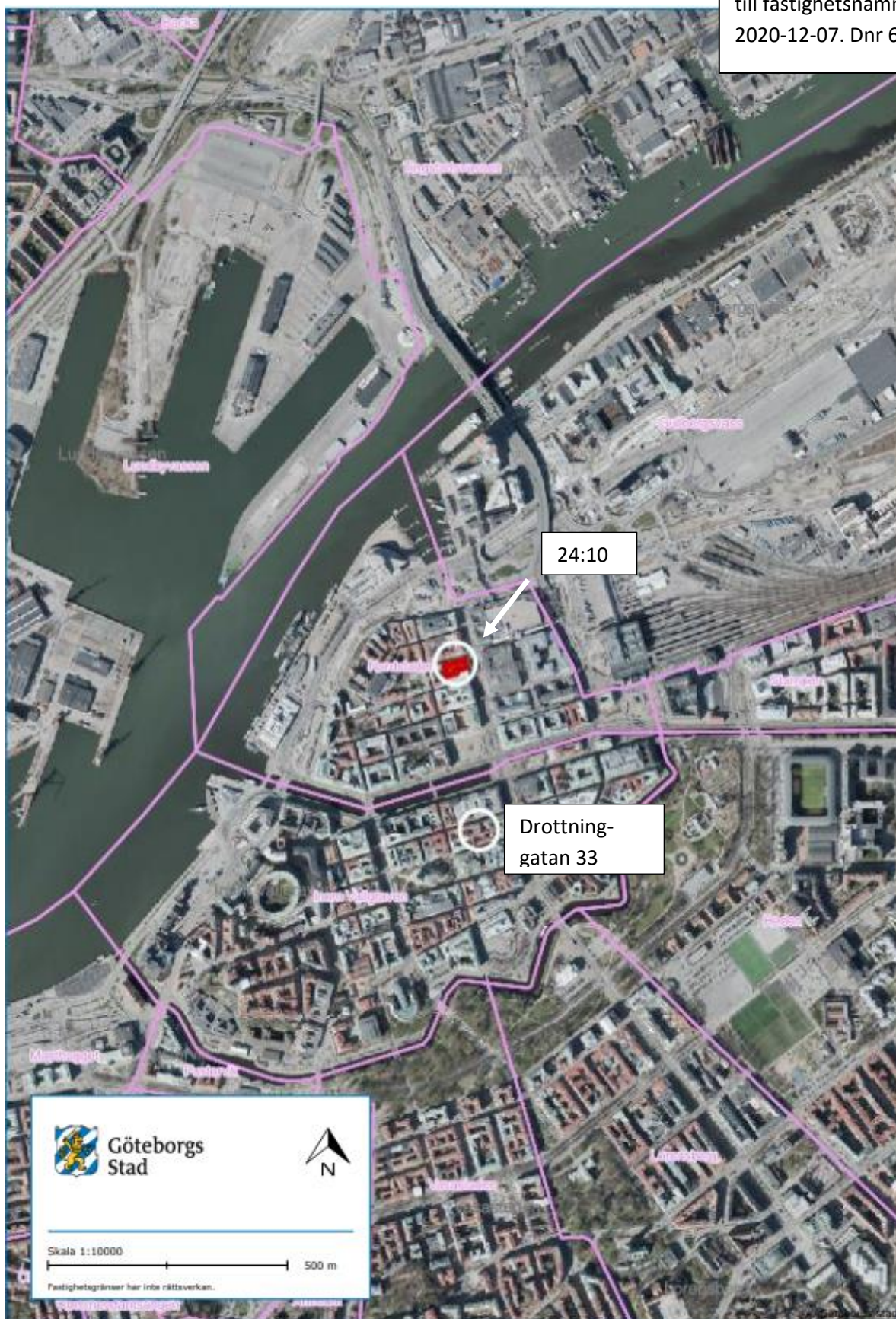
Detalj-karta Inom Vallgraven 19:5

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2020-12-07. Dnr 600-3772/20



Översiktskarta Nordstaden 24:10

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2020-12-07. Dnr 600-3772/20



Detalj-karta Nordstaden 24:10

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2020-12-07. Dnr 600-3772/20



§ 144 Ärendenummer EXF-2023-00879

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljning av jordbruksmark med naturskydd överstigande 10 000 kvadratmeter inom del av fastigheterna Öxnäs 2:6, 4:2, 4:7, S:2 och S:14

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från C:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna del av fastigheterna Öxnäs 2:6, 4:2, 4:7, S:2 och S:14, som omfattas av naturskydd och överstiger 10 000 kvadratmeter.
2. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att justera exploateringsnämndens reglemente så att försäljning av jordbruksmark utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter som inte är föremål för någon form av framtida stadsutveckling och som omfattas av ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand kan godkännas av exploateringsnämnden utan att inhämta kommunfullmäktiges godkännande.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Justering

Omedelbar justering

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-04-28

Tilläggsyrkande från C den 2026-05-15 (protokollsbilaga 1)

Yrkanden

Hans Arby (C) och Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från C

Robert Hammarstrand (S) yrkar avslag till tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från C

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden avslagit förvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från C. Omröstning begärs.



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2026-05-18

Omröstning

Följande propositionsordning godkänns: Ja-röst för avslag till förvaltningens tjänsteutlåtande samt tilläggsyrkande från C och Nej-röst för bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande samt tilläggsyrkande från C

Jack Vahnberg (V), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Beatrice Klein (V) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5)

Zagros Hama Aga (M), Catrin Isgren Bengtsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6)

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

TillägsYrkande

Centerpartiet

2026-05-15

Ärende 13

Tilläggsyrkande Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljning av jordbruksmark med naturskydd överstigande 10 000 kvadratmeter inom del av fastigheterna Öxnäs 2:6, 4:2, 4:7, S:2 och S:14

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att justera exploateringsnämndens reglemente så att försäljning av jordbruksmark utanför detaljplanlagt område överstigande 10 000 kvadratmeter som inte är föremål för någon form av framtida stadsutveckling och som omfattas av ett skydd mot ändrad användning i annan ägares hand kan godkännas av exploateringsnämnden utan att inhämta kommunfullmäktiges godkännande.
2. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet.

Yrkandet

Vi är positiva till att de första ärendena vad gäller försäljning av jordbruksmark till arrendatorerna enligt tidigare beslut av kommunfullmäktige och exploateringsnämnden närmar sig ett genomförande.

Exploateringsnämnden hemställde den 22 september om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera, liksom att kommunfullmäktige fastställer inriktningen "Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte ä möjlig under överskådlig tid".

Därefter uppmärksammade förvaltningen om reglementets begränsning av vad gäller markens storlek och kompletterar hemställan med att även omfatta grunden *försäljning utanför detaljplanlagt område överstigande 10 000 kvadratmeter*.

Det finns anledning att försäljning av större markområden utanför detaljplaneplanlagt område ska lyftas till kommunfullmäktige då de skulle kunna utgöra en strategisk markreserv för en kommande stadsutveckling. Dock gäller tidigare tagna beslut angående försäljning till arrendatorer enbart jordbruksmark som inte är föremål för någon form av framtida stadsutveckling och som omfattas av ett skydd mot ändrad användning i annan

ägares hand. Innan den uppdaterade översiktsplanen är antagen, kommer förvaltningen dessutom att enbart godkänna försäljning av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex naturreservat och strandskyddad mark, där stadsutveckling inte ens är möjlig under överskådlig tid.

Vi ser därför inget skäl att varje försäljning av jordbruksmark överstigande en hektar – vilket bortsett för rena gårdsbilder skulle gälla alla ärenden – måste godkännas av kommunfullmäktige. Det leder enbart till extra arbete och ännu längre ledtider.

Om förvaltningen i något enskilt fall bedömer att ett ärende skulle kunna vara av principiell natur, kan det lyftas till exploateringsnämnden för beslut och eventuellt hörande av kommunfullmäktige.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-28

Ärendenummer EXF-2023-00879

EXN 2026-05-18

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-3681038

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

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljning av jordbruksmark med naturskydd överstigande 10 000 kvadratmeter inom del av fastigheterna Öxnäs 2:6, 4:2, 4:7, S:2 och S:14

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna del av fastigheterna Öxnäs 2:6, 4:2, 4:7, S:2 och S:14, som omfattas av naturskydd och överstiger 10 000 kvadratmeter.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden hemställde 22 september 2025 § 219 om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.

Exploateringsnämnden behöver komplettera hemställan från 22 september 2025 så att det av beslutet framgår att hemställan också omfattar grunden *försäljning utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter*. Aktuellt tjänsteutlåtande är således en komplettering till exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12.

Enligt exploateringsnämndens reglemente ska nämnden hemställa hos kommunfullmäktige om försäljning av mark utanför detaljplanelagt område som omfattar mer än 10 000 kvadratmeter. Kommunfullmäktige beslutar också om försäljning av mark som omfattas av naturskydd enligt beslut i kommunfullmäktige den 14 oktober 2021, § 12 (0495/21).

Bedömning ur ekonomisk dimension

De årliga arrendeintäkterna är förhållandevis ringa i förhållande till den upplåtna markarealen. Köpeskillingen vid friköp av en avstyckad gård med byggnader, men utan omkringliggande jordbruksmark kan ge ett ekonomiskt tillskott till kommunen jämfört med fortsatt arrende. Försäljningen av åkermark har däremot ett lågt värde.

Köpeskillingen vid friköp sker till marknadspris. Värderingen av bostadshus och ekonomibyggnader respektive jordbruksmark värderas var för sig eftersom ändamålen har olika marknadsvärden.

Ett eget ägande innebär att den tidigare arrendatorn kan utveckla sin verksamhet genom banklån med jordbruksfastigheten som säkerhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

De restriktioner och föreskrifter som gäller för skyddad mark åtföljs av arrendatorerna redan i dag. Utöver gällande restriktioner på marken har kommunen viss möjlighet att vid en arrendeupplåtelse ställa ytterligare krav på exempelvis certifiering av verksamheten eller vilken typ av matproduktion som bedrivs på arrendestället. Vid en försäljning upphör den möjligheten.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen ser inte att det sker någon förändring ur en social dimension om jordbruksmark med ytterligare restriktioner är kommunägd eller privatägd.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2025-09-22 § 219
2. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12
3. Översikts- och detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden hemställde 22 september 2025 § 219 om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.

Exploateringsnämnden behöver komplettera hemställan från 22 september 2025 så att det av beslutet framgår att hemställan också omfattar grunden försäljning utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter. Aktuellt tjänsteutlåtande är således en komplettering till exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12.

Enligt exploateringsnämndens reglemente ska nämnden hemställa hos kommunfullmäktige om försäljning av mark utanför detaljplanelagt område som omfattar mer än 10 000 kvadratmeter. Kommunfullmäktige behöver också besluta om försäljning av mark som omfattas av naturskydd enligt beslut i kommunfullmäktige den 14 oktober 2021, § 12 (0495/21).

Ärendets hantering

Exploateringsförvaltningen redovisade i ett tjänsteutlåtande 2025-05-12, (EXF 2023-00879) kommunfullmäktiges uppdrag att redovisa antalet intressenter det funnits kring att köpa jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar enligt kommunfullmäktiges beslut (2023-01-26 § 11). I det tjänsteutlåtandet föreslogs även försäljning av fem hela eller delar av arrendeställe, varav två omfattas av naturskydd.

Exploateringsnämnden beslutade 2025-09-22 enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från D och M:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen "Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid", såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.

Arrendeavtalen

Arrendeavtal AJ19960003 (Öxnäs 2:6 med flera)

- Arrendeområdet omfattas av 1-3 naturskydd, vilka är Natura2000, naturreservat och strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (nöt) och bostad.
- Arrende inom fastigheterna Öxnäs 2:6, Öxnäs 4:2, Öxnäs 4:7, Öxnäs S:2 och Öxnäs S:14.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 340 000 kvm och arrendatorn erbjuds friköp av hela arrendeområdet.

Arrendeavtal AJ20200013 (Tumlehed 2:3 med flera)

- Arrendeområdet omfattas delvis av strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (får). Inom arrendet finns ingen bostad.
- Arrende inom fastigheterna Tumlehed 1:18, Tumlehed 1:19, Tumlehed 1:68, Tumlehed 2:3, Tumlehed 2:4 och Tumlehed 2:65.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 91 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 45 500 kvm inom fastigheterna Tumlehed 2:3, Tumlehed 1:68, Tumlehed 1:18, och Tumlehed 1:19, som omfattas av strandskydd. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet prövas för friköp.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att mark med olika typer av naturskydd inte utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling och ur detta perspektiv finns inget behov av ett kommunalt ägande. De restriktioner och föreskrifter som av myndighet har ålagts fastigheten gäller, oavsett vem som äger marken.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

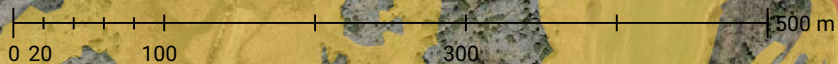
Exploateringsdirektör



Göteborgs
Stad



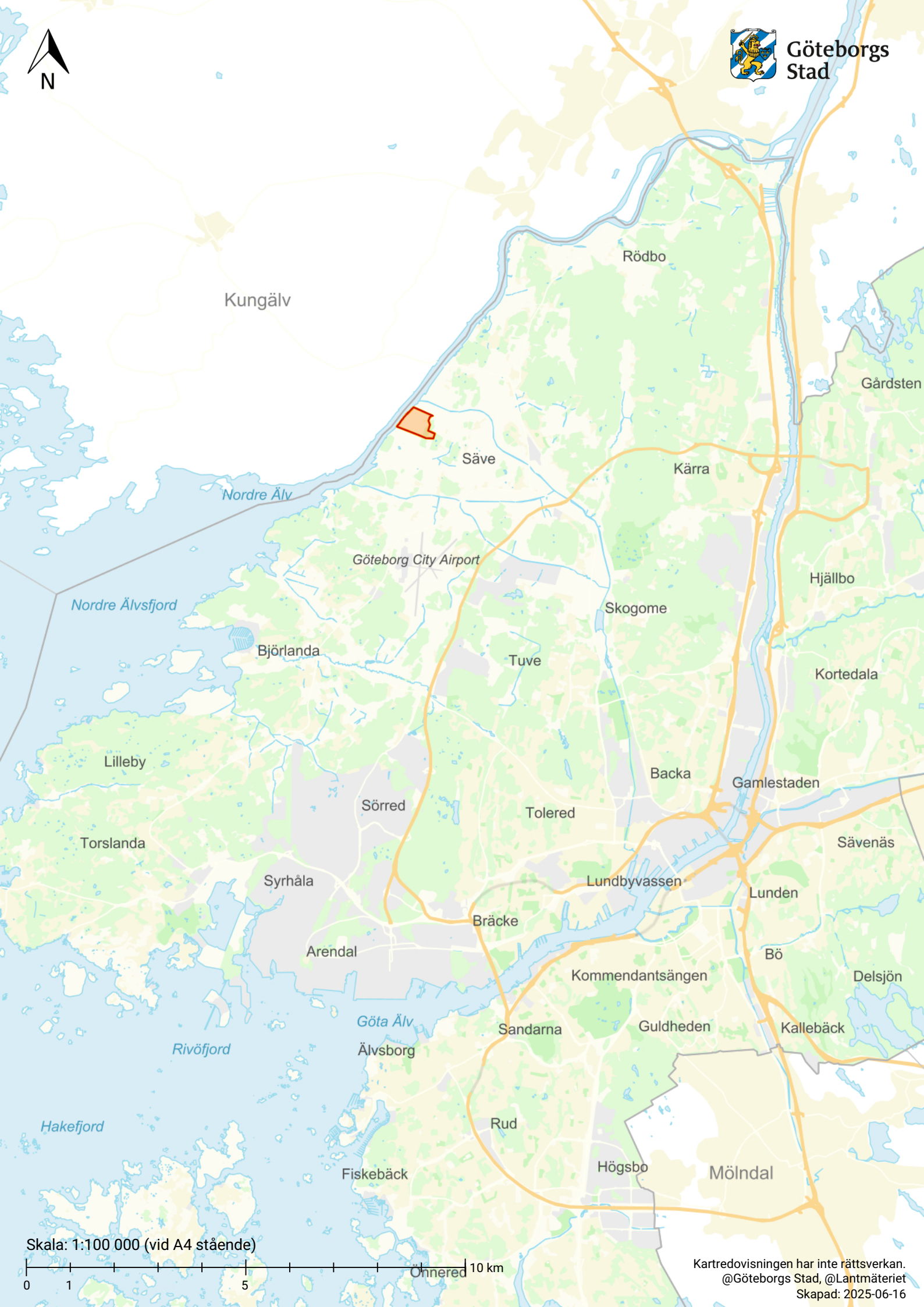
Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Göteborgs
Stad



Skala: 1:100 000 (vid A4 stående)

0 1 5 10 km

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-06-16

§ 145 Ärendenummer EXF-2026-00537

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljning av jordbruksmark med naturskydd överstigande 10 000 kvadratmeter inom del av fastigheterna Tumlehed 2:3, 1:68, 1:18 och 1:19

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna del av Tumlehed 1:18, 1:19, 1:68 och 2:3, som omfattas av naturskydd och överstiger 10 000 kvadratmeter.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Justering

Omedelbar justering

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-04-28

Yrkanden

Hans Arby (C) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet

Robert Hammarstrand (S) yrkar avslag till tjänsteutlåtandet

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden avslagit förvaltningens tjänsteutlåtande. Omröstning begärs.

Omröstning

Följande propositionsordning godkänns: Ja-röst för avslag till förvaltningens tjänsteutlåtande och Nej-röst för bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande

Jack Vahnberg (V), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Beatrice Klein (V) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5)

Zagros Hama Aga (M), Catrin Isgren Bengtsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6)

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-28

Ärendenummer EXF-2026-00537

EXN 2026-05-18

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-3681038

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

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljning av jordbruksmark med naturskydd överstigande 10 000 kvadratmeter inom del av fastigheterna Tumlehed 1:18, 1:19, 1:68 och 2:3

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna del av Tumlehed 1:18, 1:19, 1:68 och 2:3, som omfattas av naturskydd och överstiger 10 000 kvadratmeter.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden hemställde 22 september 2025 § 219 om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.

Exploateringsnämnden behöver komplettera hemställan från 22 september 2025 så att det av beslutet framgår att hemställan också omfattar grunden *försäljning utanför detaljplanlagt område överstigande 10 000 kvadratmeter*. Aktuellt tjänsteutlåtande är således en komplettering till exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12.

Enligt exploateringsnämndens reglemente ska nämnden hemställa hos kommunfullmäktige om försäljning av mark utanför detaljplanlagt område som omfattar mer än 10 000 kvadratmeter. Kommunfullmäktige beslutar också om försäljning av mark som omfattas av naturskydd enligt beslut i kommunfullmäktige den 14 oktober 2021, § 12 (0495/21).

Bedömning ur ekonomisk dimension

De årliga arrendeintäkterna är förhållandevis ringa i förhållande till den upplåtna markarealen. Köpeskillingen vid friköp av en avstyckad gård med byggnader, men utan omkringliggande jordbruksmark kan ge ett ekonomiskt tillskott till kommunen jämfört med fortsatt arrende. Försäljningen av åkermark har däremot ett lågt värde.

Köpeskillingen vid friköp sker till marknadspris. Värderingen av bostadshus och ekonomibyggnader respektive jordbruksmark värderas var för sig eftersom ändamålen har olika marknadsvärden.

Ett eget ägande innebär att den tidigare arrendatorn kan utveckla sin verksamhet genom banklån med jordbruksfastigheten som säkerhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

De restriktioner och föreskrifter som gäller för skyddad mark åtföljs av arrendatorerna redan i dag. Utöver gällande restriktioner på marken har kommunen viss möjlighet att vid en arrendeupplåtelse ställa ytterligare krav på exempelvis certifiering av verksamheten eller vilken typ av matproduktion som bedrivs på arrendestället. Vid en försäljning upphör den möjligheten.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen ser inte att det sker någon förändring ur en social dimension om jordbruksmark med ytterligare restriktioner är kommunägd eller privatägd.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2025-09-22 § 219
2. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12
3. Översikts- och detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden hemställde 22 september 2025 § 219 om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.

Exploateringsnämnden behöver komplettera hemställan från 22 september 2025 så att det av beslutet framgår att hemställan också omfattar grunden försäljning utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter. Aktuellt tjänsteutlåtande är således en komplettering till exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12.

Enligt exploateringsnämndens reglemente ska nämnden hemställa hos kommunfullmäktige om försäljning av mark utanför detaljplanelagt område som omfattar mer än 10 000 kvadratmeter. Kommunfullmäktige behöver också besluta om försäljning av mark som omfattas av naturskydd enligt beslut i kommunfullmäktige den 14 oktober 2021, § 12 (0495/21).

Ärendets hantering

Exploateringsförvaltningen redovisade i ett tjänsteutlåtande 2025-05-12, (EXF 2023-00879) kommunfullmäktiges uppdrag att redovisa antalet intressenter det funnits kring att köpa jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar enligt kommunfullmäktiges beslut (2023-01-26 § 11). I det tjänsteutlåtandet föreslogs även försäljning av fem hela eller delar av arrendeställe, varav två omfattas av naturskydd.

Exploateringsnämnden beslutade 2025-09-22 enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från D och M:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen "Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid", såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.

Arrendeavtalen

Arrendeavtal AJ19960003 (Öxnäs 2:6 med flera)

- Arrendeområdet omfattas av 1-3 naturskydd, vilka är Natura2000, naturreservat och strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (nöt) och bostad.
- Arrende inom fastigheterna Öxnäs 2:6, Öxnäs 4:2, Öxnäs 4:7, Öxnäs S:2 och Öxnäs S:14.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 340 000 kvm och arrendatorn erbjuds friköp av hela arrendeområdet.

Arrendeavtal AJ20200013 (Tumlehed 2:3 med flera)

- Arrendeområdet omfattas delvis av strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (får). Inom arrendet finns ingen bostad.
- Arrende inom fastigheterna Tumlehed 1:18, Tumlehed 1:19, Tumlehed 1:68, Tumlehed 2:3, Tumlehed 2:4 och Tumlehed 2:65.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 91 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 45 500 kvm inom fastigheterna Tumlehed 2:3, Tumlehed 1:68, Tumlehed 1:18, och Tumlehed 1:19, som omfattas av strandskydd. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet prövas för friköp.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att mark med olika typer av naturskydd inte utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling och ur detta perspektiv finns inget behov av ett kommunalt ägande. De restriktioner och föreskrifter som av myndighet har ålagts fastigheten gäller, oavsett vem som äger marken.

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Kristina Lindfors

Exploateringsdirektör



Rödb Göteborgs Stad



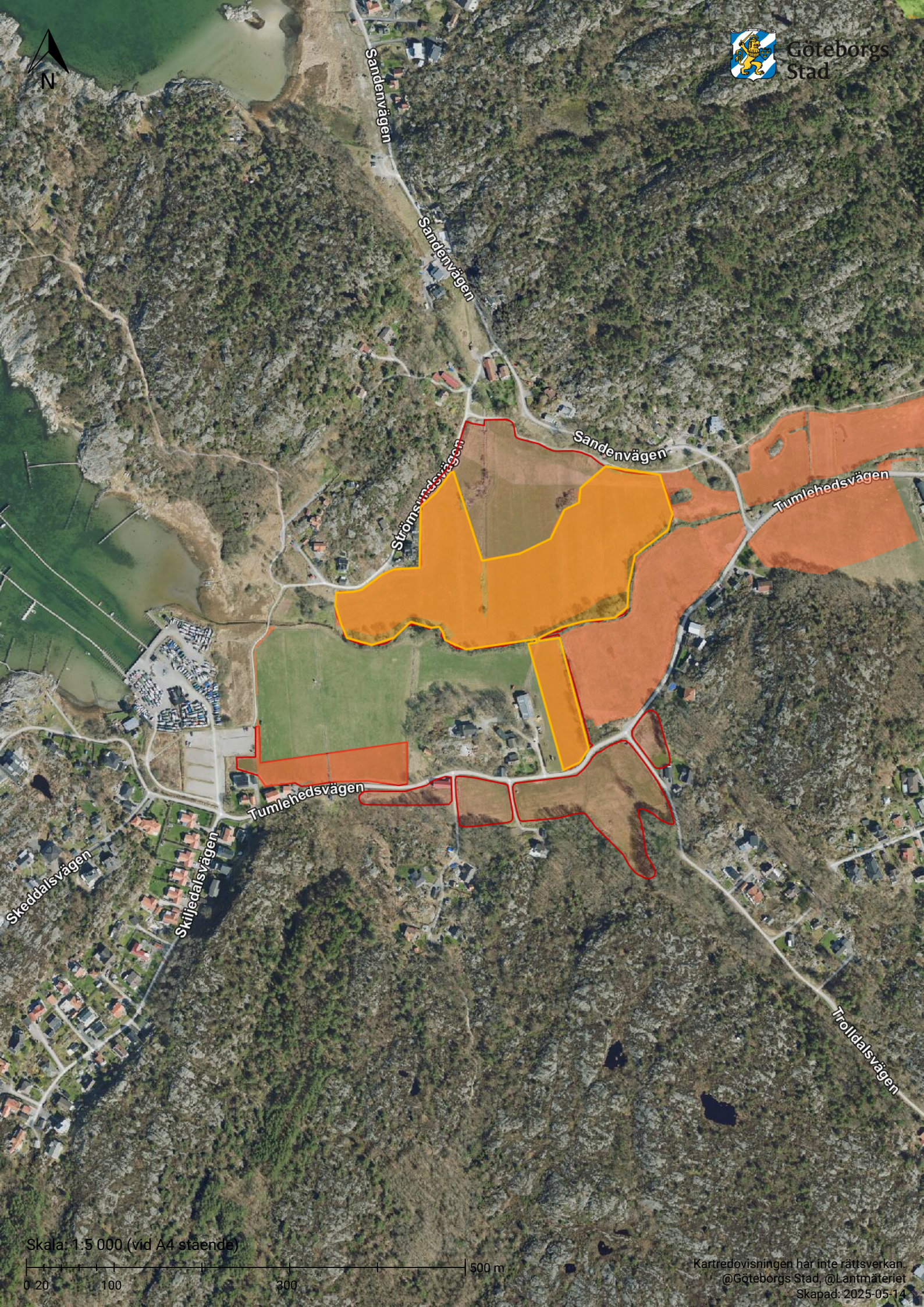
Skala: 1:100 000 (vid A4 stående)

0 1 5 10 km

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



Kartredovisingen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14

§ 146 Ärendenummer EXF-2026-00595

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljning av jordbruksmark överstigande 10 000 kvadratmeter inom del av fastigheten Bergums-Högen 1:8

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom del av fastigheten Bergums-Högen 1:8, som överstiger 10 000 kvadratmeter.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Justering

Omedelbar justering

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2026-05-12

Yrkanden

Hans Arby (C) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet

Robert Hammarstrand (S) yrkar avslag till tjänsteutlåtandet

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden avslagit förvaltningens tjänsteutlåtande. Omröstning begärs.

Omröstning

Följande propositionsordning godkänns: Ja-röst för avslag till förvaltningens tjänsteutlåtande och Nej-röst för bifall till förvaltningens tjänsteutlåtande

Jack Vahnberg (V), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Beatrice Klein (V) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5)

Zagros Hama Aga (M), Catrin Isgren Bengtsson (M), Ann Catrine Fogelgren (L), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6)

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-12

Ärendenummer EXF-2026-00595

EXN 2026-05-18

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-3681038

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

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljning av jordbruksmark överstigande 10 000 kvadratmeter inom del av fastigheten Bergums-Högen 1:8

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom del av fastigheten Bergums-Högen 1:8, som överstiger 10 000 kvadratmeter.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden hemställde 22 september 2025 § 219 om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera och Bergums-Högen 1:8.

Exploateringsnämnden behöver komplettera hemställan från 22 september 2025 så att det av beslutet framgår att hemställan också omfattar grunden *försäljning utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter*. Aktuellt tjänsteutlåtande är således en komplettering till exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12.

Enligt exploateringsnämndens reglemente ska nämnden hemställa hos kommunfullmäktige om försäljning av mark utanför detaljplanelagt område som omfattar mer än 10 000 kvadratmeter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De årliga arrendeintäkterna är förhållandevis ringa i förhållande till den upplåtna markarealen. Köpeskillingen vid friköp av en avstyckad gård med byggnader, men utan omkringliggande jordbruksmark kan ge ett ekonomiskt tillskott till kommunen jämfört med fortsatt arrende. Försäljningen av åkermark har däremot ett lågt värde.

Köpeskillingen vid friköp sker till marknadspris. Värderingen av bostadshus och ekonomibyggnader respektive jordbruksmark värderas var för sig eftersom ändamålen har olika marknadsvärden.

Ett eget ägande innebär att den tidigare arrendatorn kan utveckla sin verksamhet genom banklån med jordbruksfastigheten som säkerhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

De restriktioner och föreskrifter som gäller för skyddad mark åtföljs av arrendatorerna redan i dag. Utöver gällande restriktioner på marken har kommunen viss möjlighet att vid en arrendeupplåtelse ställa ytterligare krav på exempelvis certifiering av verksamheten eller vilken typ av matproduktion som bedrivs på arrendestället. Vid en försäljning upphör den möjligheten.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen ser inte att det sker någon förändring ur en social dimension om jordbruksmark med ytterligare restriktioner är kommunägd eller privatägd.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2025-09-22 § 219
2. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12
3. Översikts- och detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden hemställde 22 september 2025 § 219 om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera. Bergums-Högen 1:8 omfattas inte av naturskydd även om arbete med naturreservat inom området pågår.

Exploateringsnämnden behöver komplettera hemställan från 22 september 2025 så att det av beslutet framgår att hemställan också omfattar grunden försäljning utanför detaljplanelagt område överstigande 10 000 kvadratmeter. Aktuellt tjänsteutlåtande är således en komplettering till exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12.

Enligt exploateringsnämndens reglemente ska nämnden hemställa hos kommunfullmäktige om försäljning av mark utanför detaljplanelagt område som omfattar mer än 10 000 kvadratmeter. Kommunfullmäktige behöver också besluta om försäljning av mark som omfattas av naturskydd enligt beslut i kommunfullmäktige den 14 oktober 2021, § 12 (0495/21).

Ärendets hantering

Exploateringsförvaltningen redovisade i ett tjänsteutlåtande 2025-05-12, (EXF 2023-00879) kommunfullmäktiges uppdrag att redovisa antalet intressenter det funnits kring att köpa jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar enligt kommunfullmäktiges beslut (2023-01-26 § 11). I det tjänsteutlåtandet föreslogs även försäljning av fem hela eller delar av arrendeställe, varav två omfattas av naturskydd och en föreslagen försäljning inte omfattas av naturskydd men överstiger 10 000 kvadratmeter.

Exploateringsnämnden beslutade 2025-09-22 enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från D och M:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.

Arrendeavtalen

Arrendeavtal AJ19960003 (Öxnäs 2:6 med flera)

- Arrendeområdet omfattas av 1-3 naturskydd, vilka är Natura2000, naturreservat och strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (nöt) och bostad.
- Arrende inom fastigheterna Öxnäs 2:6, Öxnäs 4:2, Öxnäs 4:7, Öxnäs S:2 och Öxnäs S:14.

- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 340 000 kvm och arrendatorn erbjuds friköp av hela arrendeområdet.

Arrendeavtal AJ20200013 (Tumlehed 2:3 med flera)

- Arrendeområdet omfattas delvis av strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (får). Inom arrendet finns ingen bostad.
- Arrende inom fastigheterna Tumlehed 1:18, Tumlehed 1:19, Tumlehed 1:68, Tumlehed 2:3, Tumlehed 2:4 och Tumlehed 2:65.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 91 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 45 500 kvm inom fastigheterna Tumlehed 2:3, Tumlehed 1:68, Tumlehed 1:18, och Tumlehed 1:19, som omfattas av strandskydd. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet provas för friköp.

Arrendeavtal AJ20210002 (Bergums-Högen 1:8)

- Arrendeområdet omfattas inte av något naturskydd. Arbeta med naturreservat i området pågår däremot.
- Upplåtelsens ändamål är kommersiell odling av grönsaker, frukt och blommor.
- Arrende inom fastigheterna Bergums-Högen 1:2, Bergums-Högen 1:4, Bergums-Högen 1:5, Bergums-Högen 1:6, Bergums-Högen 1:8, Bergums-Högen S:11, Bergums-Högen S:4, Bergums-Skår S:12, Torvhög 2:2 och Torvhög 8:1.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 281 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 16 300 kvm inom fastigheten Bergums-Högen 1:8. Inom området finns växthus och ett tidigare fritidshus som används av arrendatorn som kontor. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet provas för friköp.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att mark med olika typer av naturskydd inte utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling och ur detta perspektiv finns inget behov av ett kommunalt ägande. De restriktioner och föreskrifter som av myndighet har ålagts fastigheten gäller, oavsett vem som äger marken. Inom Bergums-Högen 1:8 finns inget naturskydd men ytan överstiger 10 000 kvm.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör

§ 219 Ärendenummer EXF-2023-00879

Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställan till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och tilläggsyrkande från D och M:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att fastställa inriktningen ”Försäljning tillåts av fastighet belagd med restriktion, såsom t.ex. naturreservat och strandskyddad mark, som innebär att stadsutveckling inte är möjlig under överskådlig tid”, såsom angiven och beskriven i Fastighetskontorets Tjänsteutlåtande Utfärdat 2020-12-07, Diarienummer 3772/20, vilken bifogas hemställan.

Tidigare behandlingar

Bordlagt 2025-06-16, § 157

Bordlagt 2025-08-25, § 189

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-05-12

Reviderat tilläggsyrkande från D och M med instämmande av L och KD 2025-08-26 (protokollsbilaga 3)

Protokollsanteckning från S, MP och V den 2025-09-22 (protokollsbilaga 4)

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från D och M

Robert Hammarstrand (S) och Helena Norin (MP) yrkar avslag till tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från D och M



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2025-09-22

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit tjänsteutlåtandet och tilläggsyrkande från D och M.

Protokollsanteckning

Robert Hammarstrand (S) anmäler en protokollsanteckning från S, MP och V.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-12

Ärendenummer EXF-2023-00879

EXN 2025-06-16

Handläggare

Simon Engström

Telefon: 031-3681038

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

Försäljning av jordbruksmark inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2 samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av del av fastigheterna Öxnäs 2:6 med flera, Tumlehed 2:3 med flera

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att sälja jordbruksmark med naturskydd till arrendatorerna inom fastigheterna del av Öxnäs 2:6 med flera och Tumlehed 2:3 med flera.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att sälja jordbruksmark till arrendatorerna inom fastigheterna Bergums-Högen 1:4, Kalshed 1:3 och Pileröd 1:2.

Sammanfattning

Förvaltningen 5 februari 2024 § 21 uppdrag att enbart ta hänsyn till politiskt fattade beslut vid bedömningar av förfrågningar av friköp av jordbruksarrenden och att vid tveksamheter lyfta ärendet till exploateringsnämnden. Detta tjänsteutlåtande är en följd av det uppdraget.

Under de senaste åren har ett tjugotal förfrågningar från jordbruksarrendatorer inkommit om friköp av arrendestället. Genom detta tjänsteutlåtande vill förvaltningen pröva möjligheten att sälja jordbruksmark inom områden med naturskydd, exempelvis naturreservat och strandskydd.

Förvaltningens bedömning är att mark med olika typer av naturskydd inte utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling och ur detta perspektiv finns inget behov av ett kommunalt ägande. De restriktioner och föreskrifter som har ålagts fastigheter med naturskydd gäller oavsett vem som äger marken.

Kommunfullmäktige beslutade 14 oktober 2021 § 12 (0495/21) att dåvarande fastighetsnämnd inte skulle ges större utrymme att sälja mark med restriktioner än vad den då gällande reglemente medgav. Begäran om försäljning av sådan mark ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

Vid en försäljning avhänder sig kommunen möjligheten att via arrendeavtalet styra vad marken används till.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Köpeskillingen vid friköp sker till marknadspris. Värderingen av bostadshus och ekonomibyggnader respektive jordbruksmark värderas var för sig eftersom ändamålen har olika marknadsvärden.

Under 2025 utgår en årlig arrendeavgift om cirka 415 000 kr för arrendeställena. Vid en försäljning upphör delar av denna intäkt.

Ett eget ägande innebär att den tidigare arrendatorn kan utveckla sin verksamhet genom banklån med jordbruksfastigheten som säkerhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

De restriktioner och föreskrifter som gäller för skyddad mark åtföljs av arrendatorerna redan i dag. Utöver gällande restriktioner på marken har kommunen viss möjlighet att vid en arrendeupplåtelse ställa ytterligare krav på exempelvis certifiering av verksamheten eller vilken typ av matproduktion som bedrivs på arrendestället. Vid en försäljning upphör den möjligheten.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen ser inte att det sker någon förändring ur en social dimension om jordbruksmark med ytterligare restriktioner är kommunägd eller privatägd.

Samverkan

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

Bilagor

1. Detaljkarta över friköpsområde inom Öxnäs 2:6 med flera skala 1:5000
2. Översiktskarta över friköpsområde inom Öxnäs 2:6 med flera
3. Detaljkarta över friköpsområde inom Tumlehed 2:3 med flera skala 1:5000
4. Översiktskarta över friköpsområde inom Tumlehed 2:3 med flera
5. Detaljkarta över friköpsområde inom Bergums-Högen 1:8 skala 1:5000
6. Översiktskarta över friköpsområde inom Bergums-Högen 1:8
7. Detaljkarta över friköpsområde inom Kalshed 1:3 skala 1:5000
8. Översiktskarta över friköpsområde inom Kalshed 1:3
9. Detaljkarta över friköpsområde inom Pileröd 1:2 skala 1:5000
10. Översiktskarta över friköpsområde inom Pileröd 1:2
11. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-02-05 § 21

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

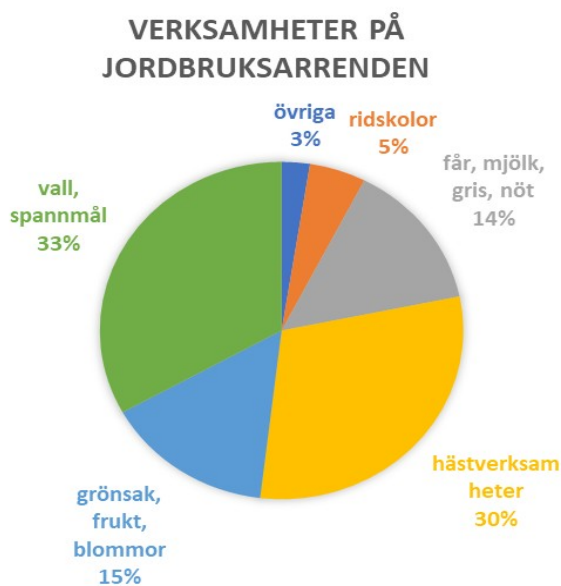
Ärendet avser försäljning av fem jordbruksenheter som är upplåtna med arrenden, varav två arrenden omfattas av naturskydd, till arrendatorerna. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande för försäljningar av de två jordbruksenheter som omfattas av naturskydd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrundsbeskrivning

Exploateringsnämnden upplåter cirka 3000 hektar mark varav 75 procent är jordbruksmark och 25 procent betesmark. All kommunägd jordbruksmark är utarrenderad och fördelas på 240 jordbruksarrenden. Cirka 50 arrenden omfattar även bostad till arrendatorn och i cirka 50 arrenden ingår ekonomibyggnader, men ej bostadshus. Cirka 150 arrendatorer bedriver någon form av matproduktion (mjölk-, kött- eller grönsaksproduktion). Cirka 30 procent av upplåtelseerna (72 stycken) avser hästgårdar, allt från större ridskolor till upplåtelser som enskilda familjer har och där endast ett par hästar för privatbruk inhyses. För arrenden till familjer med enstaka hästar, ser förvaltningen en möjlighet att konvertera dessa till lantbruk med matproduktion när avtalen upphör.

Nedanstående diagram redovisar närmre vad kommunägd jordbruksmark används till idag.



En betydande del av stadens jordbruksmark används inte för matproduktion.

Det finns ett antal faktorer till varför fler friköp av jordbruksmark inte har genomförts. Det kan dels handla om att nivån på köpeskillingen inte överensstämmer med arrendatorns förväntade prisbild, dels att marken helt eller delvis omfattas av framtida stadsutveckling.

Skulle kommunen i sin helhet sälja de 20 arrendeställena där arrendatorn inkommit med friköpsönskemål skulle det innebära att cirka 2 500 000 kvm kommunägd mark övergår i privat ägo utan framtida möjlighet för kommunen att styra ändamålet med markupplåtelsen, med andra ord trygga för kommunens del att jordbruksmarken i första hand ska nyttjas för matproduktion.

För närvarande arbetar kommunen med ett tematiskt tillägg till översiktsplanen gällande att långsiktigt stärka den lokala livsmedelsförsörjningen. Det här kan innebära att skyddet för stadens jordbruksmark utvidgas ytterligare vilket möjliggör att fler arrendestället kan bli föremål för friköp. Omfattningen av försäljning av jordbruksmark kommer delvis att styras av ändring av översiktsplanen som förväntas antas 2026. Förvaltningen ser inte att mark som har naturskydd kommer att påverkas av kommande ändring och att vi därför redan nu kan sälja jordbruk inom så kallad restriktionsmark. Tre av de föreslagna jordbruksenheterna omfattas inte helt av så kallad restriktionsmark, men förvaltningen ser ändå möjlighet att tillmötesgå arrendatorns önskemål om friköp helt eller delvis utan att avvakta en antagen ändring av översiktsplan för denna mark som är utan restriktioner.

Beskrivning av rubricerade objekt

De aktuella objekten som avses i detta tjänsteutlåtande berör mark som omfattas helt eller delvis av naturskydd. Efter en värdering av dessa objekt kommer förvaltningen att erbjuda arrendatorn friköp av hela eller del av arrendestället till ett marknadsmässigt pris.

I bilagda kartor finns jordbruksmark med restriktioner redovisad med grön, gul eller orange färg. Grön färg visar mark med tre restriktioner, gul färg visar mark med två restriktioner och orange färg visar jordbruksmark med en restriktion. Vilken eller vilka restriktioner redovisas var för sig i sammanställningen nedan. Utöver restriktioner visar kartorna arrendeområdet med röd kantfärg och det föreslagna försäljningsområdet med gul kantfärg.

Arrendeavtal AJ19960003 (Öxnäs 2:6 med flera)

- Arrendeområdet omfattas av 1-3 naturskydd, vilka är Natura2000, naturreservat och strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (nöt) och bostad.
- Arrende inom fastigheterna Öxnäs 2:6, Öxnäs 4:2, Öxnäs 4:7, Öxnäs S:2 och Öxnäs S:14.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 340 000 kvm och arrendatorn erbjuds friköp av hela arrendeområdet.

Arrendeavtal AJ20200013 (Tumlehed 2:3 med flera)

- Arrendeområdet omfattas delvis av strandskydd.
- Upplåtelsens ändamål är matproduktion (får). Inom arrendet finns ingen bostad.
- Arrende inom fastigheterna Tumlehed 1:18, Tumlehed 1:19, Tumlehed 1:68, Tumlehed 2:3, Tumlehed 2:4 och Tumlehed 2:65.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 91 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 45 500 kvm inom fastigheterna Tumlehed 2:3, Tumlehed 1:68, Tumlehed 1:18, och Tumlehed 1:19, som omfattas av strandskydd. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet provas för friköp.

Arrendeavtal AJ20210002 (Bergums-Högen 1:8)

- Arrendeområdet omfattas inte av något naturskydd. Arbeta med naturreservat i området pågår däremot.
- Upplåtelsens ändamål är kommersiell odling av grönsaker, frukt och blommor.

- Arrende inom fastigheterna Bergums-Högen 1:2, Bergums-Högen 1:4, Bergums-Högen 1:5, Bergums-Högen 1:6, Bergums-Högen 1:8, Bergums-Högen S:11, Bergums-Högen S:4, Bergums-Skår S:12, Torvhög 2:2 och Torvhög 8:1.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 281 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 16 300 kvm inom fastigheten Bergums-Högen 1:8. Inom området finns växthus och ett tidigare fritidshus som används av arrendatorn som kontor. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet provas för friköp.

Arrendeavtal AJ20070013 (Kalshed 1:3)

- Arrendeområdet omfattas inte av något naturskydd.
- Upplåtelsens ändamål är ridskola och bostadshus.
- Arrende inom fastigheterna Kalshed 1:3, Kalshed 4:2, Kalshed 4:3, Kalshed 5:4, Kalshed 5:5, Asmundtorp 1:17, Asmundtorp 2:3, Asmundtorp 2:4, Asmundtorp 2:5, Asmundtorp 2:6.
- Sammanlagd arrendeyta uppgår till cirka 330 000 kvm, varav arrendatorn får möjlighet att friköpa cirka 5 000 kvm inom fastigheten Kalshed 1:3, vilket omfattar gårdsbilden. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera marken utanför gårdsbilden. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet provas för friköp.

Arrendeavtal AJ20200014 (Pileröd 1:2)

- Arrendeområdet omfattas inte av något naturskydd.
- Upplåtelsens ändamål är småskalig verksamhet (får och höns) i anslutning till egen fastighet.
- Arrende inom fastigheten Pileröd 1:2.
- Totalt arrendeyta uppgår till cirka 15 000 kvm, varav arrendatorn får möjligheten att friköpa cirka 1 200 kvm inom Pileröd 1:2. Efter ett friköp fortsätter arrendatorn att arrendera resterande del av arrendeområdet. När ändringen av översiktsplanen vinner laga kraft kan resterande delar av arrendet provas för friköp.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsnämnden förvaltar stadens markreserv som utgör en exploateringsreserv för kommande stadsutveckling. Betydande delar av stadens mark upplåts med arrende till göteborgare, företagare och föreningsliv med flera. De flesta arrendeupplåtelser är så kallade lägenhetsarrenden vilket innebär att arrendatorn saknar besittningsskydd.

Jordbruksarrenden som innefattar bostadshus har ett lagstadgat besittningsskydd och är därmed av en mer beständig natur. Upplåtelseerna har i många fall ingåtts för ett stort antal år sedan. Det finns skäl för såväl arrendatorerna som för fastighetsägaren att överväga friköp av dessa arrenden. Så kallade sidoarrenden saknar besittningsskydd och är därför mer att jämföra med lägenhetsarrenden även om det bedrivs jordbruk inom arrendestället.

För exploateringsförvaltningens del görs en bedömning om marken som upplåts helt eller delvis kommer att tas i anspråk för stadens utveckling innan ett friköp kan medges. En annan faktor är att marken även efter en försäljning förväntas användas för jordbruk. När det gäller dessa utgångspunkter finns det goda förutsättningar att dessa uppnås vid en

försäljning av jordbruksmark med naturrestriktioner som omöjliggör en annan markanvändning som är mer ekonomiskt fördelaktig.

De jordbruksarrendatorer som brukar mark med restriktioner är medvetna om dessa och följer de regler och föreskrifter som gäller för marken. Förvaltningen har inte noterat att tillsynsmyndigheterna i större utsträckning påpekat brister eller ohörsamhet från arrendatorerna att följa regelverket.

För exploateringsförvaltningens del finns inget behov av att utöva markägande för jordbruksmark med naturrestriktioner och bland annat av den anledningen föreslås att kommunen går till mötes arrendatorernas önskemål om friköp av arrendestället.

Beskrivning av rubricerade objekt redogör för vad arrendet används till idag. Vid utarrendering av mark kan kommunen tydliggöra ändamålet för markanvändningen och säkerställa att jordbruket bidrar till en framtida matproduktion. Vid en försäljning avhänder sig kommunen denna möjlighet. Om syftet med att erbjuda friköp av jordbruksmark till arrendatorerna är av större betydelse än kommunens möjlighet att styra ändamålet med markupplåtelsen, är det något som inte ankommer på förvaltningen att bedöma. Ur ett exploateringsperspektiv på lång sikt kan inte förvaltningen överblicka de långsiktiga konsekvenserna av större markförsäljningar till arrendatorer. Områden med naturskydd bedöms dock ha en högst begränsad eller obefintlig påverkan på långsiktig framtida stadsutveckling. Med andra ord bedöms inte mark med naturskydd utgöra exploateringsreserv för kommande stadsutveckling.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Göteborgs
Stad



Skala: 1:100 000 (vid A4 stående)

0 1 5 10 km

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-05-14



Bergums Karlslund

Rydsvägen

Rydsvägen

Torvhögsvägen

Bergums Högenväg

Lysebrunnsvägen

Lysetorpsvägen

Torvhögsvägen

Torvhögsvägen

Lövhagavägen

Torvhögs Nordgårdsväg

Bureds Gärde

Torvhögsvägen

Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)

