

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2019-01-10

Diarienummer 0046/10

Handläggare

Christoffer Lack

Telefon: 031-368 21 68

E-post: christoffer.lack@ioff.goteborg.se

## Överlämnande av byggnader inom Göteborg, Heden 705:11, Trädgårdsföreningen från idrotts- och föreningsnämnden till fastighetsnämnden

### Förslag till beslut

I idrotts- och föreningsnämnden

1. Byggnader förtecknade i detta tjänsteutlåtande 1 – 14, inom fastigheten Göteborg Heden 705:11 överlämnas från idrotts- och föreningsnämnden till fastighetsnämnden 2020-04-01 eller det senare datum varom förvaltningarna kommer överens om till då aktuellt bokfört värde.
2. En förutsättning för att byggnaderna ska föras över är att fastighetsnämnden 2019-02-03 beslutat att ta emot byggnaderna.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslöt 2014-02-06 handling nr 208 § 11 att fastställa principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning. Berörda förvaltningar och bolag fick i uppdrag att genomföra lokalförändringar i enlighet därmed. Detta ärende är ett led i att genomföra kommunfullmäktiges uppdrag. Idrotts- och föreningsförvaltningen har tidigare lämnat över byggnader i Slottsskogen till fastighetsnämnden.

Fastighetsförvaltning inom nämndsektorn är i huvudsak koncentrerad till fastighetsnämnden, lokalnämnden och idrotts- och föreningsnämnden. Enligt de fastställda principerna skall fastighetsnämnden bland annat ha förvaltningsansvar för byggnader på markreserven och de ytor som benämns som ”omställningsytor”, strategiska ytor för kommande exploatering alternativt för försäljning. Idrotts- och föreningsnämndens förvaltaransvar ska omfatta de verksamhetslokaler som man själv nyttjar till exempel idrottsplatser och simhallar.

De nu aktuella byggnaderna, förtecknade i detta tjänsteutlåtande som nr 1 – 14, ligger inom Heden 705:11, Trädgårdsföreningen, som förvaltas av park- och naturnämnden. Idrotts- och föreningsnämnden är idag hyresvärd och förvaltare för park- och naturnämndens lokaler i parken. I kommunfullmäktiges handling nr 208 § 11 föreslås detta förhållande upphöra och hyresvärdskapet för bland annat de lokaler i

Trädgårdsföreningen som park- och naturförvaltningen förhyr, föreslås överföras till Higab till exempel genom försäljning.

För fastigheten Heden 705:11 gäller detaljplan från 1866 i vilken området är angett som trädgårdsförening, parkanläggning. Fastighetskontoret ansökte 2016 om lantmäteriförrättning för att möjliggöra överlåtelse av byggnaderna till Higab. Lantmäteriet ställde in förrättningen, efter samråd med byggnadsnämnden, med motivering att den stred mot gällande detaljplan då marken betraktades som allmän plats.

Med anledning av vad ovan beskrivits föreslår nu idrotts- och föreningsförvaltningen att fastighetskontoret söker planbesked för ändring av gällande detaljplan i syfte att möjliggöra avstyckning kring byggnaderna och försäljning till Higab. Park- och naturnämnden kommer fortsatt att ansvara för skötseln av parken.

Idrotts- och föreningsförvaltningen föreslår att byggnaderna överlämnas från idrotts- och föreningsnämnden i ett första skede. Vid negativt planbesked som innebär att avstyckning inte är möjlig att genomföra, kommer fastighetsnämnden fortsatt att förvalta byggnaderna.

Förslagsvis bör fastighetskontoret teckna hyresavtal, ett så kallat självkostnadsavtal, med park- och naturförvaltningen avseende de byggnader som nyttjas av dem. Befintliga avtal avseende de byggnader som är uthyrda till externa hyresgäster överlämnas till Fastighetskontoret.

Extern konsult har utfört konditionsbesiktningar av samtliga byggnader i Trädgårdsföreningen inför eventuellt överförande. Identifierade behov av åtgärdande av funktionsproblem och ej uppfyllda fastighetsrelaterade myndighetskrav, kommer idrotts- och föreningsförvaltningen att ombesörja och bekosta inför och i samband med överföringen. Dessa kostnader påverkar inte det bokförda värdet som överförs från idrotts- och föreningsnämnden.

De omkostnader som förvaltningarna gemensamt har kommit fram till och som skall betraktas som eftersatt underhåll är 1 350 000 kronor, och kommer att skickas med till fastighetsnämnden vid överföringen 2020-04-01. Denna kostnad belastar nämndens budget för fastighetsunderhåll som är engångskostnad 2020.

Idrotts- och föreningsförvaltningen har låtit göra en fördjupad utredning avseende palmhuset för att klarlägga kommande underhållsbehov. I utredningen har tagits fram en kalkyl som visar att kostnaderna för åtgärderna uppgår till 31 000 000. Åtgärderna skall utföras inom en tioårsperiod.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-02-23, handling nr 39, om regler för styrning och ledning av Göteborgs Stads lokalförsörjning framgår att överföring skall ske till bokfört värde. Baserat på beslut i avlämnande respektive mottagande nämnd, upprättas en gemensam överenskommelse som fastställer avlämnande nämndens ekonomiska ansvar avseende funktionalitet och ej åtgärdade fastighetsrelaterade myndighetskrav.

Byggnadernas totala bokföringsvärde utgjorde 11 051 201 kronor per 2019-12-12. Det faktiska bokförda värdet för dessa byggnader övertas från idrotts- och föreningsnämnden vid överföringstillfället.

Byggnadernas totala bokförda värde beräknas av idrotts- och föreningsförvaltningen uppgå till 11 051 201 kronor per 2019-12-12. Det faktiska bokförda värdet för dessa byggnader överförs till fastighetsnämnden vid överföringstillfället, dock högst 11 051 201 kronor.

Byggnaderna har gemensamt besiktigats av förvaltningarna inför eventuellt överförande. Identifierade behov av åtgärdande av funktionsproblem och ej uppfyllda fastighetsrelaterade myndighetskrav, kommer idrotts- och föreningsförvaltningen att ombesörja och bekosta inför och i samband med överföringen. Dessa kostnader påverkar dock inte det bokförda värden som överförs till fastighetsnämnden. De omkostnaderna som förvaltningarna har gemensamt kommit fram till och som ska betraktas som eftersatt underhåll är 1 350 000 kronor, som alltså vid tidpunkten för överföringen 2020-04-01 kommer att skickas med till fastighetsnämnden.

För idrotts- och föreningsnämnden innebär överföringen av dessa fastigheter att våra resurser på fastighetssidan kan koncentreras till de byggnader/anläggningar som är strategiska för nämndens kärnverksamhet.

Idrotts- och föreningsnämndens budgetram förändras, dock behöver idrotts- och föreningsnämnden inte begära någon ramjustering då budgetramen inte minskas med mer än 1,5 miljoner kronor. Stöd för detta hämtas från punkt 6 i ett beslut av kommunstyrelsen daterat 2016-06-15.

Utifrån idrotts- och föreningsförvaltningen underlag beräknas drift- och underhållskostnaderna för 2020 till ca 2 000 000 tkr och intäkterna beräknas till 2 327 110 kr.

Nytt självkostnadsavtal kommer att tecknas med park- och naturförvaltningen och fastighetskontoret.

### **Barnperspektivet**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Mångfaldsperspektivet**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Jämställdhetsperspektivet**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Miljöperspektivet**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Omvärldsperspektivet**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Bilagor**

1. Översikts-/detaljkartor
2. Förteckning över berörda byggnader

## Ärendet

Byggnaderna, upptagna som nr 1 - 14 i detta tjänsteutlåtande, inom fastigheten Göteborg Heden 705:11, Trädgårdsföreningen, överlämnas från idrotts- och föreningsnämnden per 2020-02-01 eller det senare datum varom förvaltningarna kommer överens om. Begäran om planbesked för byggnaderna i Trädgårdsföreningen syftar till att möjliggöra avstyckningar och överlåtelser till Higab. Ärendet är ett led i att genomföra kommunfullmäktiges uppdrag 2014-02-06 handling 2013 nr 208 § 11 att genomföra lokalförändringar i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade principer för stadens fastighetsförvaltning.

## Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslöt 2014-02-06, handling 2013 nr 208 § 11, att fastställa principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning. Berörda förvaltningar och bolag fick i uppdrag att genomföra lokalförändringar i enlighet därmed och detta ärende är ett led i att genomföra uppdraget.

Fastighetsförvaltning inom nämndsektorn är i huvudsak koncentrerad till fastighetsnämnden, lokalnämnden och idrotts- och föreningsnämnden. Enligt de fastställda principerna skall fastighetsnämnden bland annat ha förvaltningsansvar för byggnader på markreserven och de ytor som benämns som ”omställningsytor”, strategiska ytor för kommande exploatering alternativt för försäljning. Idrotts- och föreningsnämndens förvaltaransvar ska omfatta de verksamhetslokaler som man själv nyttjar till exempel idrottsplatser och simhallar.

Idrotts- och föreningsnämnden är idag hyresvärd och förvaltare för byggnaderna inom Heden 705:11, Trädgårdsföreningen. Flertalet av de nu aktuella byggnaderna har av idrotts- och föreningsförvaltningen upplåtits till park- och naturförvaltningen som nyttjar dem inom parkverksamheten. I kommunfullmäktiges handling 2013 nr 208 § 11 föreslås detta förhållande upphöra och hyresvärdskapet för bland annat de lokaler i Trädgårdsföreningen som park- och naturnämnden förhyr, föreslås överföras till Higab till exempel genom försäljning. I Higabs uppdrag ingår att vårda och utveckla Göteborgs kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Hela parkområdet byggnadsminnesförklarades 1992 och Palmhuset utgör eget byggnadsminne sedan 1976.

För fastigheten Heden 705:11 gäller detaljplan från 1866 i vilken området är angett som trädgårdsförening, parkanläggning. I syfte att genomföra kommunfullmäktiges uppdrag 2014-02-06 ansökte fastighetskontoret om lantmåteriförrättning för att möjliggöra överlåtelse av byggnaderna med tomtmark till Higab. Lantmäteriet ställde in förrättningen, efter samråd med byggnadsnämnden, med motivering att den stred mot gällande detaljplan då marken betraktades som allmän plats.

Med anledning av vad ovan beskrivits föreslår nu idrotts- och föreningsförvaltningen att planbesked söks för ändring av gällande detaljplan i syfte att möjliggöra avstyckning kring byggnaderna och försäljning till Higab. Park- och naturnämnden kommer fortsatt att ansvara för skötseln av parken.

Idrotts- och föreningsförvaltningen föreslår att byggnaderna överlämnas från idrotts- och föreningsnämnden till Fastighetskontoret i ett första skede. Vid negativt planbesked som innebär att avstyckning inte är möjlig att genomföra, kommer fastighetsnämnden fortsatt att förvalta byggnaderna. Fastighetskontoret kommer därefter att teckna ett hyresavtal, ett

så kallat självkostnadsavtal, med park- och naturförvaltningen avseende de byggnader som nyttjas av dem.

Rosenkaféet, Fröhandeln, Grindstuga och kiosk vid Södra Vägen är uthyrda till privata hyresgäster. Befintliga avtal avseende dessa byggnader överlämnas således från idrotts- och föreningsnämnden till fastighetsnämnden.

<b>Byggnad</b>	<b>Användning</b>	<b>Bokfört värde 2019-08-30</b>
1. Fröhandeln	Barnkulturverksamhet	7 543 836
2. Grindstuga, Slussgatan	Parkskötsel (omklädningsrum)	0
3. Frömagasinet	Parkskötsel (kontor)	30 612
4. Elevbostaden	Parkskötsel (personalmatsal, mm)	0
5. Lagerhuset Ladan	Växthus, festlokal	172 205
6. Rosenkaféet	Kaféverksamhet	1 056 566
7. Förrådsbyggnader	Parkskötsel (del hyrs ut till Rosenkaféet)	0
8. Direktörsvillan	Parkskötsel (kontor, sammanträdesrum)	780 043
9. Växthuset	Utställning, parkskötsel (förvaring)	0
10. Palmhuset	Växthus	1 167 939
11. Toalettbyggnad		0
12. Kiosk, Södra Vägen	Uthyrd	0
13. Grindstuga, Södra Vägen	Uthyrd, kaféverksamhet.	0
14. Toalettbyggnad (ny)	Pågående projektering	300 000

Rosenkaféet, Fröhandeln, Grindstuga och kiosk vid Södra Vägen är uthyrda till privata hyresgäster. Befintliga avtal avseende dessa byggnader övertas från Idrotts- och föreningsnämnden i befintligt skick.

## **Förvaltningens bedömning**

Idrotts- och föreningsnämnden är idag hyresvärd och förvaltare för byggnaderna inom Heden 705:11, Trädgårdsföreningen. De nu aktuella byggnaderna har av idrotts- och föreningsförvaltningen upplåtits till park- och naturförvaltningen som nyttjat dem inom parkverksamheten och till externa hyresgäster.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2014-02-06 handling 2013 nr 208 § 11 skall sådant förhållande upphöra och hyresvärdskapet för bland annat de lokaler i Trädgårdsföreningen som park- och naturnämnden förhyr, överföras till Higab t.ex. genom försäljning. De nu aktuella byggnaderna inom Trädgårdsföreningen har varit föremål för diskussioner mellan, idrotts- och föreningsförvaltningen, park- och naturförvaltningen, Higab och fastighetskontoret beträffande förvaltaransvaret utifrån av kommunfullmäktige fastställda principer och struktur för stadens fastighetsförvaltning.

Med anledning härav och det negativa beskedet avseende möjlighet att avstycka kring byggnaderna med gällande detaljplan, har resulterat i att idrotts- och

föreningsförvaltningen föreslår att ovan redovisade byggnader överförs från idrotts- och föreningsnämnden till fastighetsnämnden för förvaltning i ett första skede.

Anders Ramsby

Ann-Charlotte Hellman

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef