

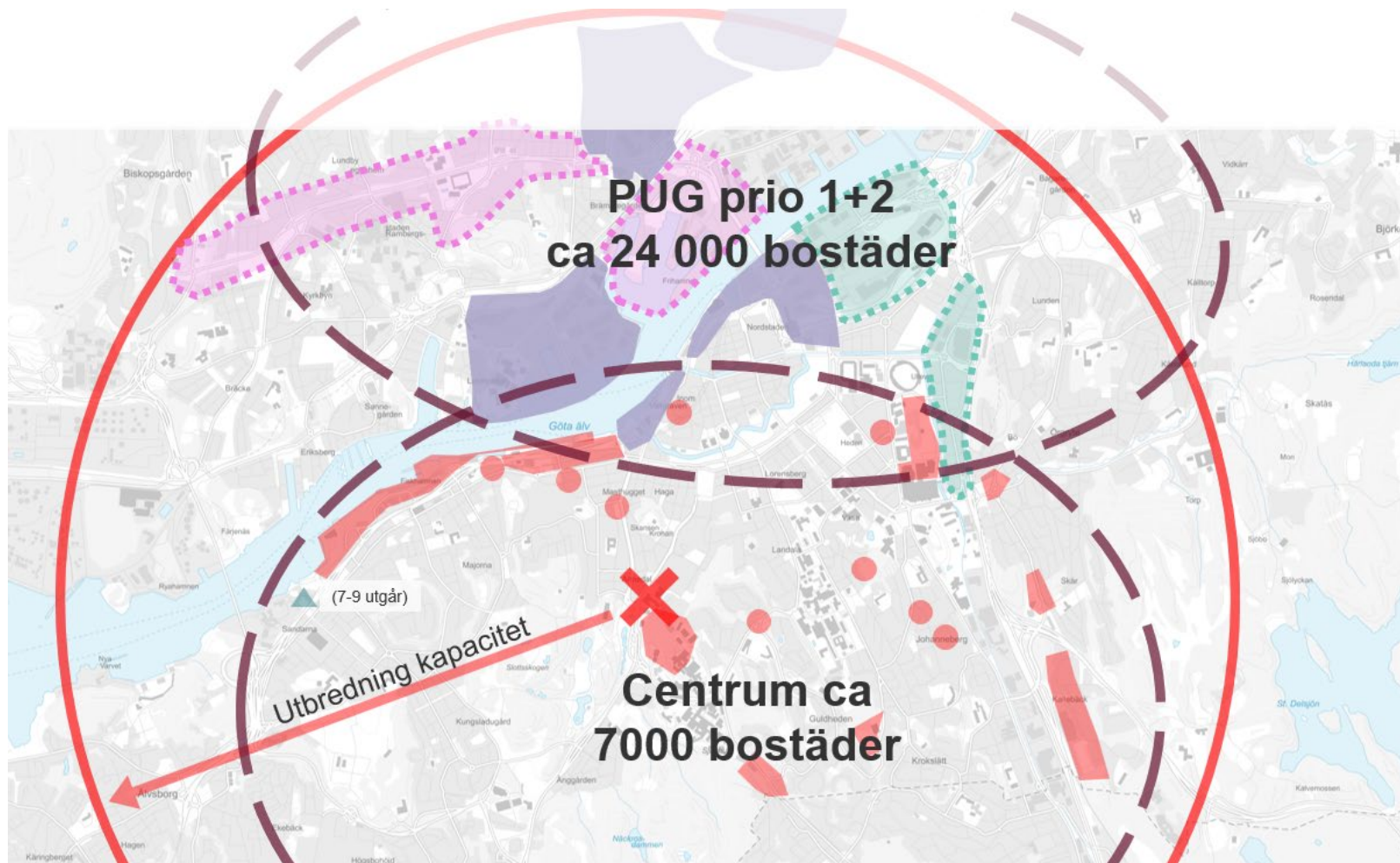
Förvärv av fastigheten Annedal 20:2

Exploateringsnämnden 2026-10-19

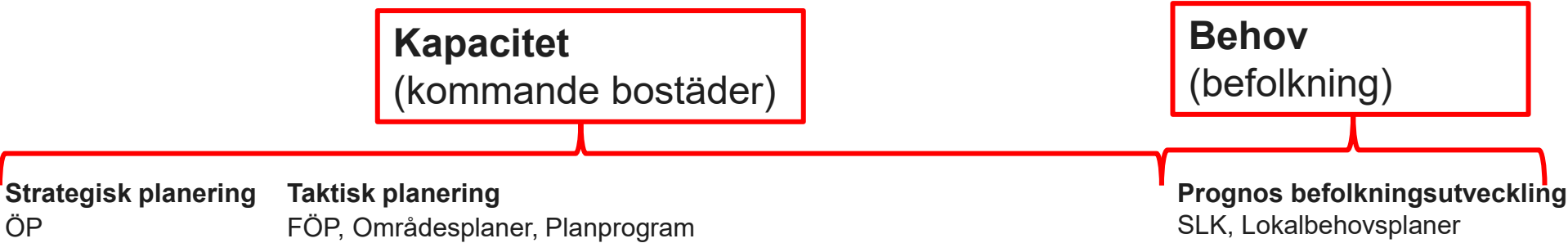
Eric Hall, förhandlare

Behov - kommande stadsutveckling

- Kommande bostadsplanering ger nya behov av ökad lokalkapacitet.
- Planering för skola på annan obebyggd mark påverkar exploateringsekonomi negativt.
- Investeringsnivån bedöms lägre än vid nyproduktion.
- Kan frigöra kapacitet för förskola vid omställning av planarbete vid Risåsgatan/Skansberget.
- Att utnyttja befintlig bebyggelse bedöms inverka positivt avseende klimatavtryck.
- Grundskoleförvaltningen.



Lokalförsörjning – ansvar för kapacitet



Behov: Styrande nyckeltal och Strategiska planer				Behov: Lokalbehovsplaner, lokalförsörjningsplan
Ansvar: stadsbyggnadsförvaltningen				Ansvar: verksamhetsförvaltningar
20 år	15 år	10 år	5 år	ca 8 år

Kapacitet

Utvecklingsidéer

Befintliga objekt

Förvärv & rockader

Start
Detaljplan

Behov realiserat
Lokaleffekt



Byggnad - anpassning

Anpassning för kommunal verksamhet

- Byggtekniskt möjligt att inrymma grundskola åk 7-9 med 5 paralleller (450 elever). Lokalkapacitet tillräcklig och ombyggnadsåtgärder genomförbara.
- Ytskikt, WC-grupper, spillvattenstammar samt ombyggnad för specialsalar behöver åtgärdas inom befintliga lokaler.
- Undervisningslokaler och kontor/administration uppfylls i befintliga lokaler.
- Idrott bedöms kunna lösas på annan plats.
- Matsal saknas och kan ej inrymmas i befintliga lokaler. Inhyrning eller nybyggnation nödvändigt.
- Åtgärder i befintliga lokaler bedöms preliminärt uppgå till 28-51 miljoner kr.
- Återstår att utreda lösning för matsalsfunktion.



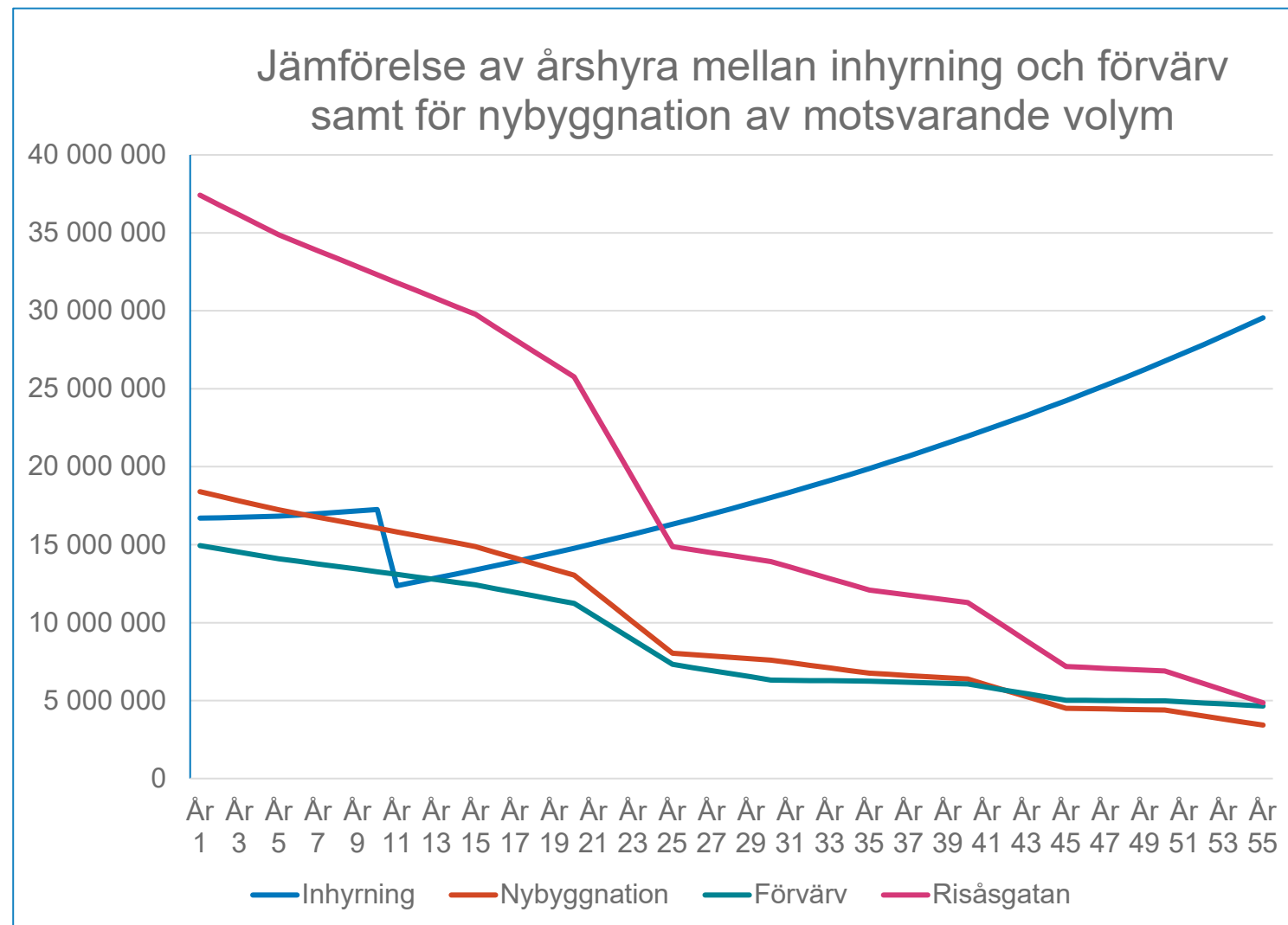
Värdebedömning / ekonomi

Värdebedömning

- Värdering baseras på en sammanvägning av avkastningsvärde och ortsprisanalys.
- 135 miljoner kronor, motsvarar ca 25 000 kr/kvm LOA
- Avkastningsvärde – baseras på marknadsmässigt avkastningskrav och driftnetto (5,25 %, ca 7,2 mnkr/år)
- Ortsprisanalys – jämförbara genomförda överlåtelse.

Ekonomi

- Stadens bedömda driftsekonomi:
 - Kapitaltjänstkostnader (ränta och avskrivning)
 - Drift och underhåll
 - Hyresgäster och vakanser
 - Underhållsskuld





Kontakt

Förnamn Efternamn

eric.hall@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad