



---

## Handling 2026 nr 51

# Bemyndigande till exploateringsnämnden att förvärva fastigheten Kvisljungeby 2:297

Till Göteborgs kommunfullmäktige

### Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 3 februari 2026 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Exploateringsnämnden bemyndigas att förvärva fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB till en köpeskillning om 52,6 miljoner kronor.

----

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen antecknade representanterna från M, L, KD och SD som yttrande en skrivelse från den 25 februari 2026.

Göteborg den 4 mars 2026  
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Lina Isaksson

**Yttrande**

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,  
Kristdemokraterna, Sverigedemokraterna

2026-02-25

**4, SLK-2025-01335**

## **Yttrande angående Bemyndigande till exploateringsnämnden att förvärva fastigheten Kvisljungeby 2:297**

### **Yttrandet**

Det är viktigt göteborgarna får en god kommunal service genom placering i bra lägen och att bra mark prioriteras för kommunal service i planläggningen. Grundläggande verksamheter som förskola, skola, omsorg och idrott ska ges goda förutsättningar att kunna leverera service med kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt.

Historiskt har kommunal service ofta prioriterats ner till förmån för ökad exploatering och kortsiktiga bostadspolitiska mål. Mark för till exempel förskola, skolor och idrottsanläggningar har prioriterats bort eller hänvisats till framtida detaljplaner. Nedprioriteringen har lett till flera fall där kommunal service har tvingats lösas genom att behöva ta i anspråk mark som är komplicerad och dyr att bebygga samtidigt som avkall har gjorts på utemiljöernas storlek och kvalitet. De höga kostnaderna har belastat välfärdsnämnderna.

Det är glädjaden att i detta ärende se att ett bra läge och bra mark prioriterats för kommunal service. Marken är idag jämn fin jordbruksmark och det ger goda förutsättningar för en kostnadseffektiv byggnation av skola. Samtidigt bör det understrykas att de senaste årens satsningar på stora skolkomplex har skapat överkapacitet och samtidigt skapat en risk för att mindre skolor tvingas att stänga, trots att de ofta uppvisar högre måluppfyllelse och större trygghet. Erfarenheter visar att små skolor ofta ger närmare vuxenkontakt och tryggare lärmiljöer. Att ersätta dessa med stora enheter riskerar att öka otrygghet, minska närvaron och försämra resultaten. De framtida besluten om användningen av marken få inte leda till att mindre skolor som är välfungerande stängs.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-02-03

Ärendenummer SLK-2025-01335

Handläggare

Johan Pheiffer

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

## Bemyndigande till exploateringsnämnden att förvärva fastigheten Kvisljungeby 2:297

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Exploateringsnämnden bemyndigas att förvärva fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor.

### Sammanfattning

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 ägs av Göteborgs Egnahems AB och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Björlanda står inför en utveckling där befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. För att kunna bygga ut i enlighet med antagna detaljplaner behöver grundskolekapaciteten i området ökas. Fastigheten som föreslås förvärfvas har bedömts som lämplig för skoländamål. För fastigheten pågår det planläggning i detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda. För att kunna genomföra detaljplanen i ett senare skede bör fastigheten ägas av exploateringsnämnden.

Exploateringsnämnden och Göteborgs Egnahems AB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Kvisljungeby 2:297 till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor.

Sammantaget bedöms föreslaget förvärv motiverat med hänsyn till att fastigheten har bedömts som lämplig för skoländamål vilket möjliggör den planerade utbyggnaden i Björlanda.

Stadsledningskontoret bedömer därför att hemställan kan godkännas.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 innebär en utgift för exploateringsnämnden om 52,6 miljoner kronor, vilken kommer att belasta nämndens investeringsram för fastighetsförvärv. Utöver förvärvskostnaden tillkommer lagfartskostnader. Fastigheten är obebyggd och hela värdet utgörs av ett markvärde. Det innebär att exploateringsnämnden belastas med en årlig internräntekostnad som uppgår till 1 183 500 kronor med nuvarande internräntenivå om 2,25 %.

Föreslaget förvärv innebär att en realisationsvinst uppstår i Göteborgs Egnahems AB, vilket ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan för bolaget. Huruvida en realisationsvinst som uppstår vid ett bolags försäljning av en fastighet kommer att tillfalla det aktuella bolaget eller inte beror på hur ägaren, det vill säga kommunfullmäktige, bedömer bolagets resultat och finansiella ställning över tid och i relation till stadens övriga behov och prioriteringar.

Som framgått av bland annat Förvaltnings AB Framtidens återredovisning av kommunfullmäktiges uppdrag rörande en genomlysning av Göteborgs Egnahems AB:s

finansiella situation innebär den nu rådande svaga marknadsefterfrågan på nyproducerade bostadsrätter en kraftigt försämrad finansiell situation för bolaget. Den aktuella försäljningen kan därför konstateras bidra positivt till bolagets resultat och finansiella ställning under en finansiellt utmanande period.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Förvärvet innebär att staden bibehåller rådighet över fastigheten vilket ger förutsättningar att säkerställa ekologiska frågor i detaljplaneprocessen.

### **Bedömning ur social dimension**

Förvärvet bedöms ha en positiv inverkan på dimensionen utifrån att det möjliggör utbyggnad av grundskola och idrottsändamål samt en stadsutveckling i enlighet med antagna detaljplaner.

### **Bilaga som ingår i beslutsunderlaget**

Exploateringsnämndens handlingar 2025-12-15 § 305

## Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden har hemställt om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Kvislungeby 2:297 från Göteborg Egnahems AB till en köpeskilling om 52,6 mnkr. Fastigheten ligger i Björlanda som står inför en utveckling där befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. Detaljplanen för Skra Bro etapp 1 är antagen och byggnation pågår medan planarbeten pågår för tillkommande bostadsområden i Skra Bro etapp 2 och 3. Totalt planeras det för cirka 1 400 bostäder i närområdet.

Den planerade utbyggnaden vid Skra Bro förväntas medföra ett ökat behov av grundskolplatser samtidigt som skolkapaciteten är ansträngd redan idag. Det finns därför ett behov av en ny skoletablering inom området för att möjliggöra utbyggnad i enlighet med antagna och pågående detaljplaner. Fastigheten som föreslås förvärfvas har bedömts som lämplig för en skoletablering. Fastigheten är cirka 25 000 kvm och är enligt gällande avstyckningsplan planlagd för öppen platsmark (allmän plats). Fastigheten är obebyggd och utgörs av åkermark.

För fastigheten pågår det planläggning i detaljplan för skola vid Kvislungeby inom stadsdelen Björlanda (SBF-2025-00328) för att möjliggöra utbyggnad av en ny F-6-skola med idrottshall. Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra för en skola som kan rymma cirka 570 elever, en fullstor idrottshall och eventuellt en ishall om det bedöms som lämpligt på platsen. För att hantera demografiska förändringar kan det bli aktuellt att detaljplanen även medger vårdandamål. Preliminärt förväntas ett antagande av detaljplanen under andra halvåret 2028.

Grundskolenämndens lokalbehovsplan för 2025 belyser att nämnden arbetar med att ompröva, skjuta upp eller avbryta framtida planerade investeringsprojekt. Exploateringsförvaltningen har dock stämt av med stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen att en utbyggnad av skola i Björlanda fortfarande är aktuell. Närliggande Björlandaskolan och Lillebyskolan har moduler med bygglov som löper ut 2031-2032. En ny skola på fastigheten kan ersätta modulerna.

Göteborgs Egnahems AB har till uppdrag att bygga bostäder med upplåtelseform bostads- eller äganderätt och har ägt fastigheten sedan 2008. Mot bakgrund av att fastigheten har ansetts som lämplig för skoländamål har parterna enats om att den ska överlåtas till exploateringsnämnden. Parterna har i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer om överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och kommunen enats om värderingsförutsättningar samt tagit fram varsin värdering.

## Stadsledningskontorets bedömning

Ett förvärv av fastigheten möjliggör en skoletablering som bedöms kunna tillgodose en del av det underliggande och kommande behov som finns av skolplatser i området. Om ett förvärv inte genomförs kan det försvåra kommande utveckling av området.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-10-08

Ärendenummer EXF-2025-01152

EXN 2025-11-17

**Handläggare**

Eric Hall och Lovisa Sjöberg

Telefon: 031-368 11 47 och 031-368 11 80

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

lovisa.sjoberg@exploatering.goteborg.se

## Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB

### Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med villkor om kommunfullmäktiges bemyndigande.

### Sammanfattning

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 ägs av Göteborgs Egnahems AB och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Björlanda står inför en stor utveckling och befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. Grundskolkapaciteten i området är idag ansträngd och det finns ett underskott av skolplatser sedan en lång tid tillbaka.

Det finns ett tydligt behov av en ny skoletablering inom området för att kunna genomföra utbyggnation i enlighet med antagna och pågående detaljplaner samt möjliggöra kommande bostadsexploatering. Fastigheten som föreslås att förvärvas har bedömts som lämplig för skoländamål. För fastigheten pågår det planläggning i ”*Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda*”. För att kunna genomföra detaljplanen i ett senare skede bör fastigheten ägas av staden.

Exploateringsförvaltningen och Göteborgs Egnahems AB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Kvisljungeby 2:297 till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor.

Sammantaget bedöms förslaget förvärv motiverat med hänsyn till att fastigheten har bedömts som lämplig för skoländamål. Det finns ett underskott av grundskolplatser som delvis kan åtgärdas med uppförande av en ny skola på aktuell fastighet.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

### *Exploateringsnämnden*

Ett förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 innebär en utgift för kommunen om 52,6 miljoner kronor, vilken kommer att belasta exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv. Utöver förvärvskostnaden tillkommer lagfartskostnader.

Fastigheten är obebyggd och hela värdet utgörs av ett markvärde. Det innebär att exploateringsnämnden belastas med en årlig internräntekostnad som uppgår till 1 183 500 kronor med nuvarande internräntenivå om 2,25 %.

För fastigheten pågår ett detaljplanearbete för att pröva möjligheten att använda fastigheten för skol- och idrottsändamål. Bedömningen är att detaljplanen kan antas under 2028. Exploateringsnämndens internräntekostnad kvarstår fram tills det att en annan förvaltning ska nyttja marken för annat ändamål. I samband med ändrad markanvändning i enlighet med ny detaljplan ska fastigheten, i enlighet med gällande rutin, upplåtas med ett kommuninternt markupplåtelseavtal till stadsfastighetsnämnden.

Stadsfastighetsnämnden upplåter i sin tur, efter uppförd skolbyggnad, fastigheten till grundskolenämnden. Detta innebär att grundskolenämnden i slutändan ska bära en självkostnadshyra som till viss del baseras på fastighetens markvärde. Förutsatt detaljplanens antagande bedöms fastigheten i sin helhet upplåtas för skol- och idrottsändamål, vilket innebär att exploateringsnämnden i ett senare skede inte kommer belastas med några internräntekostnader för fastigheten.

Sammantaget genererar föreslaget förvärv ett initialt underskott för exploateringsnämndens driftbudget fram tills att fastighetens kan användas för det ändamål som pågående detaljplan föreslås möjliggöra. I väntan på ett antagande och genomförande av pågående detaljplanen kan marken arrenderas ut. Förvaltningen ser därmed en möjlighet att genom nya arrendeupplåtelser nå en intäktsnivå som kan täcka en del av nämndens driftunderskott.

### *Göteborgs Egnahems AB*

Föreslaget förvärv innebär en intäkt för Göteborgs Egnahems AB och väntas ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 är planlagd för öppen platsmark (allmän plats) enligt gällande avstyckningsplan. Kommunens översiktsplan anger att fastighetens ingår i område för ”Förändrad markanvändning övrig bebyggelse” och ”Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse” samtidigt som den är utpekad som jordbruksmark. Enligt översiktsplanen ska åtgärder som försvårar eller förhindrar jordbruksverksamhet undvikas så långt möjligt.

Förvärvets tydliga syfte är att fastigheten efter ett förvärv ska ingå i det område för vilket det pågår detaljplanearbete som ska möjliggöra en ny skola och idrottshall. Föreslaget förvärv innebär ingen direkt förändring på platsen och bedöms därför inte innebära någon påverkan ur ekologisk dimension i ett kortsiktigt perspektiv. Förvärvet bedöms dock på längre sikt kunna ge positiv påverkan i den aspekt att kommunens rådighet ger förutsättningar att säkerställa ekologiska frågor i detaljplaneprocessen.

Området som fastigheten är belägen i ingår i kommunens bevarandeprogram. Bevarandeprogrammet nämner inte aktuell fastighet eller dess närområde specifikt. En arkeologisk utredning från 2016 visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom fastigheten.

Förvaltningens sammantagna bedömning ur denna dimension är att de ekologiska aspekterna och avvägningarna kommer att beaktas i arbetet med den pågående detaljplanen.

### **Bedömning ur social dimension**

Föreslaget förvärv av Kvisljungeby 2:297 bedöms på kort sikt inte innebära någon påverkan ur social dimension. Pågående markanvändning av fastigheten väntas fortgå till dess att en detaljplan finns antagen på fastigheten. Vid en antagen detaljplan som kan möjliggöra för skol-, vård- och idrottsändamål förväntas det medföra en positiv inverkan för barn och äldre i närområdet.

### **Bilagor som ingår i beslutsunderlaget**

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Förenklat stadsutvecklingsförslag - Skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda

### **Protokollsutdrag skickas till**

Göteborgs Egnahems AB

## Beskrivning av ärendet

Förvaltningen föreslår nämnden att för egen del godkänna föreslaget förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor. Föreslagen köpeskilling överstiger nämndens delegerade befogenhet vid beslut om fastighetsförvärv, varför hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande krävs.

Beslut om försäljning av fastigheten väntas fattas i Göteborg Egnahems AB:s styrelse den 27 november samt i Förvaltningsaktiebolaget Framtidens styrelse den 17 december.

## Bakgrund

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 ("Fastigheten") ägs av Göteborgs Egnahems AB och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Fastigheten är ca 25 000 kvm och är enligt gällande avstyckningsplan planlagd för öppen platsmark (allmän plats). Fastigheten är obebyggd och utgörs av åkermark.

Björlanda står inför en stor utveckling och befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. Detaljplanen för Skra Bro etapp 1 är antagen och utbyggnation pågår medan planarbeten pågår för tillkommande bostadsområden i Skra Bro etapp 2 och 3. Totalt planeras det för ca 1 400 bostäder i närområdet.

Grundskolkapaciteten i Björlandaområdet är idag ansträngd och det finns ett underskott av skolplatser sedan en lång tid tillbaka. Den planerade utbyggnaden vid Skra Bro förväntas medföra ett ökat behov av grundskolplatser. Det finns därför ett tydligt behov av en ny skoletablering inom området för att kunna genomföra utbyggnation i enlighet med antagna och pågående detaljplaner samt möjliggöra för kommande bostadsexploatering. Fastigheten som föreslås att förvärvas har bedömts som lämplig för en skoletablering.

Ett beslut om förenklat stadsutvecklingsförslag togs av stadsbyggnads- och exploateringsförvaltningen i maj 2025. För Fastigheten pågår det planläggning i "*Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda*" (SBF-2025-00328) för att möjliggöra utbyggnad av en ny F-6-skola med idrottshall. I detaljplanen ska även möjligheten att uppföra en ishall undersökas. Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra för en skola som kan rymma ca 570 elever, en fullstor idrottshall och eventuellt en ishall om så bedöms som lämpligt på platsen. För att hantera demografiska förändringar kan det bli aktuellt att detaljplanen även medger vårdändamål. Preliminärt förväntas ett antagande av detaljplanen under andra halvåret 2028.

Grundskolenämndens lokalbehovsplan för 2025, som fastställdes 2025-09-22, belyser att grundskoleförvaltningen arbetar med att ompröva, skjuta upp eller avbryta framtida planerade investeringsprojekt. Exploateringsförvaltningen har stämt av med stadsfastighets- och grundskoleförvaltningen att en utbyggnad av skola i Björlanda fortfarande är aktuell på Fastigheten. Närliggande Björlandaskolan och Lillebyskolan har moduler med bygglov som löper ut 2031–2032. En ny skola på Fastigheten kan ersätta modulerna.

Enligt gällande översiktsplan är Fastigheten belägen inom "Förändrad markanvändning övrig bebyggelse" och "Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse". Föreslaget förvärv, som syftar till en förändrad markanvändning, bedöms därmed följa översiktsplanens intentioner för området.

Göteborgs Egnahems AB är ett kommunalt bolag som har till uppdrag att bygga bostäder med upplåtelseform bostads- eller äganderätt och har ägt Fastigheten sedan 2008. Mot bakgrund av att Fastigheten har ansetts som lämplig för skoländamål har parterna enats om att Fastigheten ska överlåtas till staden.

### **Värdebedömning och överenskommen köpeskilling**

Parterna har i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer (KF Handling 2018 nr 118) om överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och kommunen enats om värderingsförutsättningar samt tagit fram varsin värdering. Det överenskomna värdet bedöms som skäligt med beaktande av fastighetens förutsättningar och läge samt det behov som föreligger.

### **Förvaltningens bedömning**

Mot bakgrund av att Fastigheten har bedömts som lämplig för skola och att det finns ett befintligt och tillkommande underskott av skolplatser i området i samband med utbyggnaden av Skra Bro bedömer förvaltningen att föreslaget förvärv är motiverat. I närområdet finns det ytterligare områden som enligt kommunens översiktsplan är utpekade som utredningsområden för blandad stadsbebyggelse. Vid en framtida utbyggnad av dessa områden kan behovet av skolplatser komma att öka.

Det pågår en detaljplan för skol- och idrottsändamål på Fastigheten och för att kunna genomföra detaljplanen bör Fastigheten ägas av staden. Ett förvärv av Fastigheten möjliggör en skoletablering som i ett senare skede bedöms kunna tillgodose en del av det underliggande och kommande behov som finns av skolplatser i området. Om ett förvärv inte genomförs kan det försvåra kommande utveckling av området.

Föreslaget förvärv genererar initialt ett underskott för exploateringsnämndens driftbudget fram tills att Fastigheten kan användas för det ändamål pågående detaljplan föreslås möjliggöra. Trots att förvärvet genererar ett initialt underskott bedömer förvaltningen att förvärvet genererar andra värden i närområdet, varför ett förvärv är motiverat.

Exploateringsförvaltningen föreslår, mot bakgrund av ovan, att nämnden för egen del fattar beslut om förvärv av Fastigheten för en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor för att sedan hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att godkänna förvärv.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef Mark och boende

Exploateringsdirektör



## § 305 Ärendenummer EXF-2025-01152

### Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB

#### Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med villkor om kommunfullmäktiges bemyndigande.

#### Tidigare behandling

Bordlagt 2025-11-17, § 278

#### Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2025-10-08

Yttrande från D, M, SD, L och KD den 2025-12-11 (protokollsbilaga 3)

#### Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) och Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet

#### Protokollsanteckning

Patrik Höstmad (D) anmäler ett yttrande från D, M, SD, L och KD

#### Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige