



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-13

Ärendenummer EXF-2023-02684

EXN 2026-05-18

Handläggare

Jonny Wigrup

Telefon: 031-368 12 65

E-post: jonny.wigrup@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Räddningsmissionen för äldreboende på Såggatan inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning och giltighetstiden avseende byggrättens markpris för äldreboende vid Såggatan till Räddningsmissionen med två år till och med 2028-05-31 i enlighet med exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal med Räddningsmissionen eller annan helägd juridisk person i samma koncern i enlighet med beslutspunkt 1.

Sammanfattning

2021-03-15 beslutade dåvarande fastighetsnämnden att markanvisa aktuell yta till Vasahemmet, Betlehems kyrkan. Sedan dess har markanvisningen förlängts vid ett par tillfällen och detaljplanarbete har inletts och pausats. Exploateringsnämnden fattade 2024-08-26 beslut om att överföra markanvisningen till Räddningsmissionen samt att förlänga densamma. Därefter har ytterligare en förlängning godkänds av nämnden och nuvarande period löper ut 2026-05-31.

I samband med att markanvisningen överfördes till Räddningsmissionen så tecknade Räddningsmissionen och Proprius Förvaltnings AB, ägare till fastigheten Vasa 6:7 som inrymmer Betlehems kyrkan och nuvarande Vasahemmet en överenskommelse kring att Proprius Förvaltnings AB fortsatt skulle utreda samt om möjligt fullfölja kommunens krav om studentbostäder inom blivande vakansyta som uppstår när verksamheten flyttar.

Sedan förra förlängningen har Proprius Förvaltnings AB återkallat sökt bygglov, projekterat om handlingar samt i början av 2026 sökt bygglov på nytt. Detta som en följd av förändringar i lagstiftning avseende studentbostäder som trädde i kraft 1 juli 2025. Bygglovet innehåller 25 studentbostäder samt 15 ordinära hyreslägenheter.

Exploateringsförvaltningen anser det som rimligt att betrakta kravet avseende omvandling av äldreboendebostäder till studentbostäder som uppfyllt i samband med att sökt bygglov erhåller positivt besked.

Ifall nämnden bifaller förvaltningens förslag om förlängning kan Räddningsmissionen knyta an sig en aktör som ej omfattas av kravet att ställa om byggrätt inom eget bestånd

inom Göteborgs kommun. Därefter kan erforderligt detaljplanearbete på Såggatan återupptas.

Exploateringsförvaltningen har varit i kontakt med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen som meddelat att de förväntar sig att 72 boendeplatser inom Såggatan tillkommer till 2032 inom ramen för deras lokalbehovsplan.

Med stöd av ovan föreslår förvaltningen att markanvisningen förlängs till och med 2028-05-31. I och med förslag till förlängning av markanvisning behövs också en förlängning av giltighetstiden avseende markpriset till 2028-05-31.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2028-05-31 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser i förhållande till tidigare angivna förutsättningar. Seriositetskontroll är utförd och godkänd.

Tillskapas äldreboendet inom Såggatan och kan genomföras och inom privat regi avlastas kommunens investeringbehov samt att ÄVO ej behöver tillskapa motsvarande boendeplatser inom sin verksamhet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bifaller nämnden förvaltningens förslag kommer detaljplanearbetet avseende äldreboende på Såggatan kunna återupptas och möjliggöra en utökning av ca 25 boendeplatser. Vilket sannolikt erfordras med hänsyn till kommunens demografiska utveckling. Därtill kan 25 studentbostäder och 15 ordinära lägenheter tillskapas i ett centralt och attraktivt läge.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta/Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Räddningsmissionen

Proprius Förvaltnings AB

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Beskrivning av ärendet

2021-03-15 beslutade dåvarande fastighetsnämnden att markanvisa aktuell yta till Vasahemmet, Betlehems kyrkan. Sedan dess har markanvisningen förlängts vid ett par tillfällen och detaljplanarbete har inletts och pausats. Exploateringsnämnden fattade 2024-08-26 beslut om att överföra markanvisningen till Räddningsmissionen samt att förlänga markanvisningen, därefter har markanvisningsperioden förlängts ytterligare en gång till 2026-05-31.

Tidigare beslut

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
2021-03-15	Beslut om markanvisning
2022-11-21	Förlängning av markanvisning
2023-10-24	Förlängning av markanvisning
2024-08-26	Förlängning och överföring av markanvisning
2025-05-19	Förlängning av markanvisning

Betlehems kyrkan har bedrivit Vasahemmet som ett fristående ideellt äldreboende sedan drygt 50 år i kyrkans lokaler i centrala Vasastaden. Boendet har idag drygt 50 platser. Lokalerna är inte längre ändamålsenliga och det var ett av skälen till att ge en markanvisning vid Såggatan. I förlängningen ska Räddningsmissionen, nuvarande operatör av Vasahemmet, hitta en blivande fastighetsägare och hyresvärd för att genomföra aktuellt projekt. Markanvisningen kommer, när dessa parter har erforderliga avtal sinsemellan, slutligen övergå till den tilltänkta fastighetsägaren/hyresvärden.

Räddningsmissionen har fört diskussioner med potentiella aktörer för att möjliggöra ett samarbete som slutligen innebär ett hyresavtal parterna emellan.

Vid den initiala markanvisningen ställde kommunen krav på en motprestation i form av att Vasahemmet, genom Betlehems kyrkans ägarbolag Proprius Förvaltnings AB, ska möjliggöra för ca 50 studentlägenheter inom nuvarande lokaler när äldreboendet avvecklas. Skulle detta ej vara genomförbart kan kravet uppfyllas genom att den kommande fastighetsägaren/hyresvärden genomför en byggnation av motsvarande volym inom eget bestånd inom Göteborgs kommun.

Vid föregående förlängning meddelades nämnden att Räddningsmissionen och Proprius Förvaltnings AB undersökt, tekniskt och ekonomiskt, kring ett förslag till omställning av befintliga lokaler till studentbostäder. För att uppnå en omställning som är ekonomiskt hållbar över tid erfordras en inblandning av ordinära lägenheter.

Proprius Förvaltnings AB lämnade under januari 2025 in bygglov för studentlägenheter på två våningar inom befintliga Vasahemmet, inom fastigheten Göteborg Vasa 6:7. Proprius Förvaltnings AB har därefter återtagit bygglovsansökan, projekterat om handlingar samt under januari i år sökt bygglov igen. Detta med anledning av lagstiftningsändringar som trädde i kraft i den 1 juli 2025. Bygglövet innehåller 25 studentbostäder inom två plan samt 15 ordinära hyreslägenheter inom resterande plan.

Exploateringsförvaltningen anser att det är rimligt att anse att kravet avseende studentbostäder som uppfyllt i samband med att sökt bygglov erhåller positivt besked. Förlängs markanvisningen är det möjligt för Räddningsmissionen att teckna avtal med en samarbetspartner och möjliggöra att detaljplanen inom Såggatan kan återupptas.

För att säkerställa att markanvisningen och detaljplanens syfte kommer exploateringsförvaltningen att under planarbetets uppstart samt kommande avtalstecknande begära att Räddningsmissionen är transparent kring de avtal, exempelvis hyresavtal, de tecknar med sin kommande samarbetspart.

Exploateringsförvaltningen har fört en dialog med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen som meddelat att de förväntar sig att 72 boendeplatser inom Såggatan tillkommer till 2032 inom ramen för deras lokalbehovsplan.

Övrig information kring markanvisningen och pågående detaljplan:

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder vid Paternostergatan och Såggatan. Ursprunglig detaljplan (DP) har blivit uppdelat i två delar med en DP för Paternostergatan och den DP för Såggatan. Markanvisningen omfattar fastigheterna Majorna 722:134 samt del av Majorna 722:133.

Syfte/omfattning av markanvisning

Äldreboende omfattade ca 72 bostäder samt tillhörande service så som restaurang och hår/fotvård.

Status/anledning till förlängning

Se under förvaltningens bedömning.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Äldreboende.
- Bottenvåning ska till största del utgöras av lokaler med service.
- Vasahemmets nuvarande lokaler omvandlas till studentbostäder.
- Intentionsavtal med en samarbetspartner för byggnation och ägande.
- Eventuell ersättning av befintlig parkering.

I övrigt är ärendets innehåll som tidigare aviserat och beslutat.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen anser att villkor avseende att tillskapa studentbostäder inom befintliga Vasahemmet, Betlehems kyrkan, blir uppfyllt i samband med sökt bygglov erhåller positivt besked. Vilket bör ske inom kommande förlängningsperiod under förutsättning att nämnden bifaller aktuellt förslag om förlängning. Detta ger möjlighet till Räddningsmissionen att hitta en aktör att samarbeta med kring kommande detaljplan och så småningom genomföra den nu pausade detaljplanen för äldreboende på Såggatan.

Med anledning av beskrivning ovan är förvaltningens bedömning att Räddningsmissionen, ihop med Proprius Fastighets AB, kan fullfölja markanvisningens intentioner och därför föreslås en förlängning av markanvisningen till och med 2028-05-31. I samma beslut föreslås en parallell förlängning av kommande byggrätts markpris.

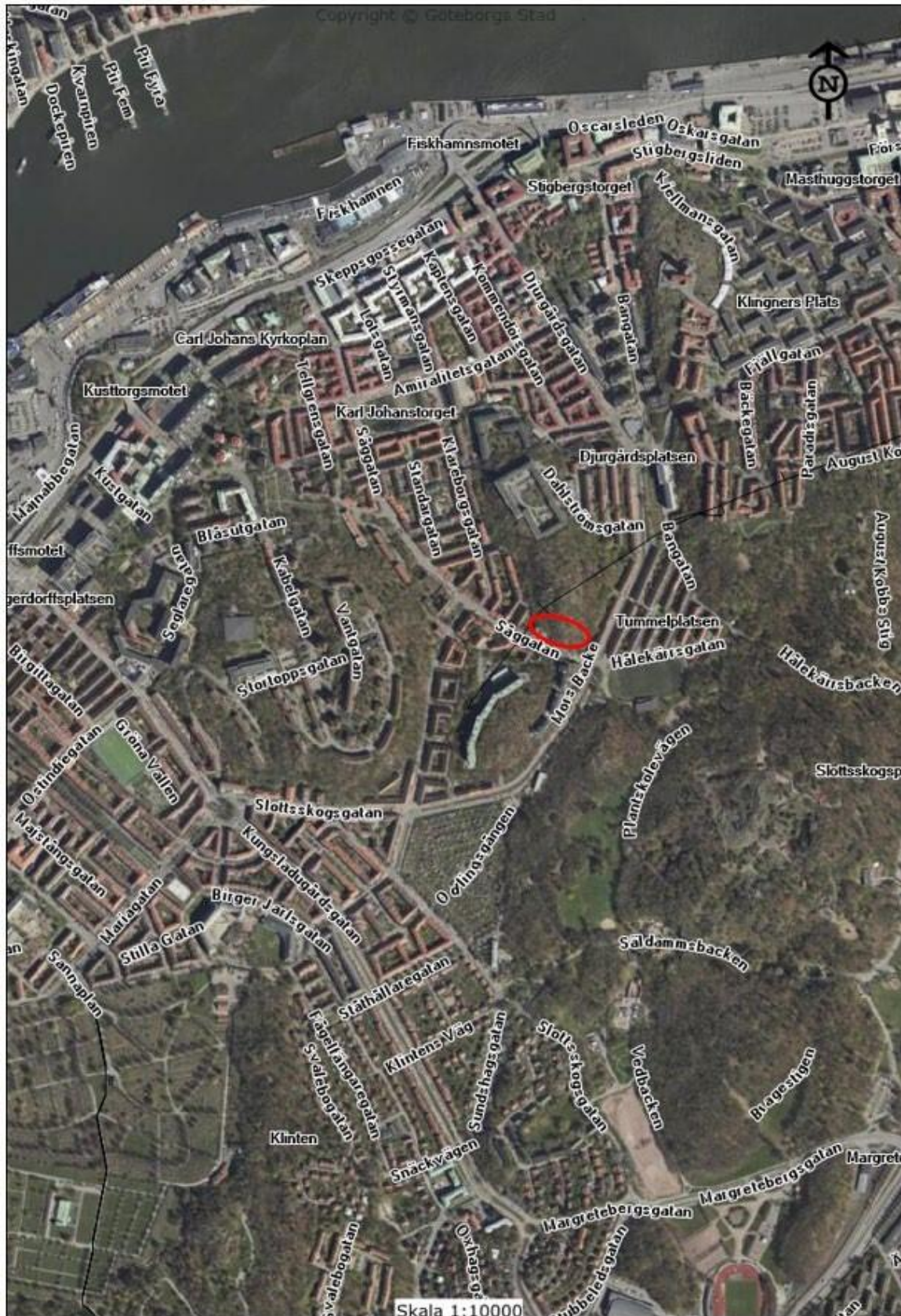
Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Kristina Lindfors

Exploateringsdirektör

Översiktskarta



A detailed topographic map of the Majorna district in Stockholm, Sweden, at a scale of 1:2500. The map shows various residential buildings labeled as 'MAJORNA' followed by numbers (e.g., MAJORNA 325-5, MAJORNA 350-6). It includes street names such as Djurgårdsplatsen, Fredalsgatan, Söderlingsgatan, Hålekärrsgatan, and Sälgatan. A red rectangle highlights a specific building complex located near the intersection of Sälgatan and another street. Contour lines indicate elevation changes across the terrain. A north arrow is present in the upper right corner. The bottom of the map features the scale indicator 'Skala 1:2500'.