

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-05-22

Diarienummer EXF-2023-00432

Handläggare

Oskar Svensson

Telefon: 031-368 11 93

E-post: oskar.svensson@exploatering.goteborg.se

Återtagande av ansökan om planbesked för verksamheter vid Storatorpsvägen inom stadsdelen Torp

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden återtar ansökan om planbesked för verksamheter vid Storatorpsvägen inom stadsdelen Torp.
2. Förvaltningen går inte vidare med försäljning av fastigheten och förklarar fastighetsnämndens uppdrag från 2016-12-12 som avslutat.
3. Förvaltningen översänder tjänsteutlåtandet till stadsfastighetsnämnden för kännedom.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden beslutar att återta ansökan om planbesked för verksamheter vid Storatorpsvägen inom stadsdelen Torp.

Den aktuella ansökan om planbesked syftade till att säkerställa ett bevarande av byggnaderna och miljön inom fastigheten Torp 749:140, nedan kallat fastigheten, inför en eventuell försäljning. Beslut om planbeskedsansökan togs av den dåvarande fastighetsnämnden 2016-04-26.

Detaljplaneförslaget var under april 2022 på samråd och tillstyrktes då av fastighetsnämnden. Under samrådet inkom ett skarpt yttrande från Länsstyrelsen, främst gällande djurhållning i relation till närliggande bostad. Av den anledningen, med hänsyn tagen till ett flertal rättsfall, gör stadsbyggnadsförvaltningen nu bedömningen att det är utsiktslöst att driva planarbetet vidare med nuvarande inriktning.

Beslutet om eventuell försäljning av fastigheten villkorades med positivt planbesked för att garantera byggnadernas bevarande. Sedan planstart har förutsättningarna för att driva planen vidare förändrats så till vida att den inte längre anses genomförbar. För att ändå garantera byggnadernas bevarande föreslår förvaltningen att kommunen behåller fastigheten i sin ägo.

Ett fortsatt ägande av Torp 749:140 säkrar dessutom entrén till Delsjöområdet, som av stadsmiljöförvaltningen lyfts fram som en viktig målpunkt. Byggnaderna inom fastigheten förvaltas sedan årsskiftet av stadsfastighetsförvaltningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Befintliga byggnader inom fastigheten hyrs sedan många år ut med ett negativt driftnetto. I dagsläget uppgår driftnettot till cirka minus 205tkr per år. År 2016 beslutade därför dåvarande fastighetsnämnden att ansöka om planbesked för att planlägga, och därmed säkra byggnadernas bevarande, inför en kommande försäljning.

En återtagen planansökan behöver därför följas upp av en översyn kring ekonomin, med bland annat omförhandling av hyror, för att tillskapa en långsiktig och hållbar förvaltning med ett positivt driftnetto. Ansvaret för detta följer förvaltarskapet och kommer därför att omhändertas av stadsfastighetsförvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ursprunglig ansökan om planbesked syftade till att bevara både byggnaderna och omgivande natur inför kommande försäljning. En återtagen ansökan om planbesked innebär därför inga förändringar för platsen sett ur en ekologisk dimension, så länge ägandet av fastigheterna förblir kommunalt.

Bedömning ur social dimension

Ett fortsatt kommunalt ägande säkrar entrén till Delsjöområdet, vilket lyfts fram som en viktig målpunkt av stadsmiljöförvaltningen.

Samverkan

-

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Protokollsutdrag

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden beslutar att återta ansökan om planbesked för verksamheter vid Storatorpsvägen.

Eftersom en antagen detaljplan, där byggnaderna bevaras, var ett villkor till försäljningen av fastigheten menar förvaltningen att nämnden nu istället bör behålla fastigheten i kommunal ägo.

Beskrivning av ärendet

Dåvarande fastighetsnämnden övertog byggnaderna stora stallet, lilla stallet, herrskapsstallet och stenmagasinet inom fastigheten Torp 749:140 (se bilaga 1) från idrotts- och föreningsnämnden per 2016-10-01. Befintliga byggnader inom fastigheten hyrs i dagsläget ut med ett negativt driftnetto.

Dåvarande fastighetskontoret gjorde under 2016 bedömningen att fastigheten inte med nödvändighet behöver ägas av staden. För att säkerställa bevarande av byggnaderna och miljön inom fastigheten föreslog fastighetskontoret att fastigheten skulle planläggas inför en eventuell försäljning.

Fastighetsnämnden beslutade 2016-12-12 att ge fastighetskontoret i uppdrag att förbereda försäljning av fastigheten. Eventuell försäljning skulle föregås av beslut i fastighetsnämnden samt tidigast ske då detaljplan fastställts i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadsförvaltningen har under planprocessen mottagit ett skarpt yttrande från Länsstyrelsen som pekar på olämpligheten i att planlägga för djurhållning intill redan befintliga bostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som troligt att planen blir aktuell för överprövning i och med det inkomna yttrandet. Yttrandet, tillsammans med egna juridiska bedömningar av tidigare rättsfall, gör att stadsbyggnadsförvaltningen ser fortsatt planarbete som utsiktslöst och uppmanar att inte fortsätta planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning, som även delas av exploateringsförvaltningen, är att exploateringsnämnden bör återta ansökan om planbesked.

Förvaltningens bedömning

Den nuvarande situationen med ett negativt driftnetto av byggnaderna inom fastigheten behöver ses över. Det politiska uppdrag som ålagts förvaltningen är att genom planläggning bevara byggnaderna och området inför en eventuell försäljning, då man anser att fastigheten inte nödvändigtvis behöver ägas av kommunen.

I och med att stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt det som utsiktslöst att fortsätta planarbetet så rekommenderar förvaltningen att exploateringsnämnden drar tillbaka ansökan om planbesked. Eftersom en eventuell försäljning av fastigheten skulle föregås av en fastställd detaljplan så är det förvaltningens tolkning att en försäljning inte längre är aktuell.

I och med den nya organisationen för stadsutveckling förvaltas sedan årsskiftet byggnaderna inom fastigheten av stadsfastighetsförvaltningen.

Stadsfastighetsförvaltningen är medvetna om det negativa driftnettot som förvaltandet av byggnaderna just nu innebär och kommer se över möjligheterna att upprätta en hållbar och långsiktig förvaltning.

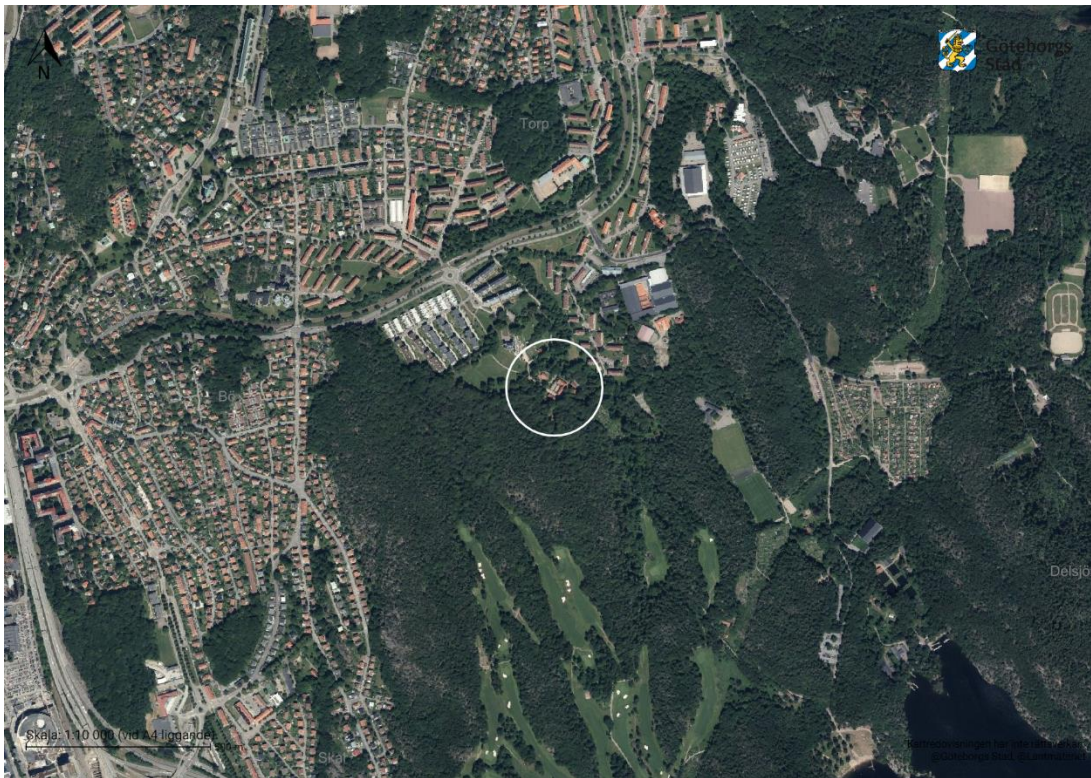
Exploateringsförvaltningens bedömning är därför att planansökan bör dras tillbaka och att fastigheten blir kvar i kommunal ägo, samt att nuvarande avtal förhandlas om för att skapa en mer hållbar och långsiktig förvaltning.

Även stadsmiljöförvaltningen ser ett fortsatt kommunalt ägande som positivt för att säkra entrén till Delsjöområdet samt bevara naturvärden i området.

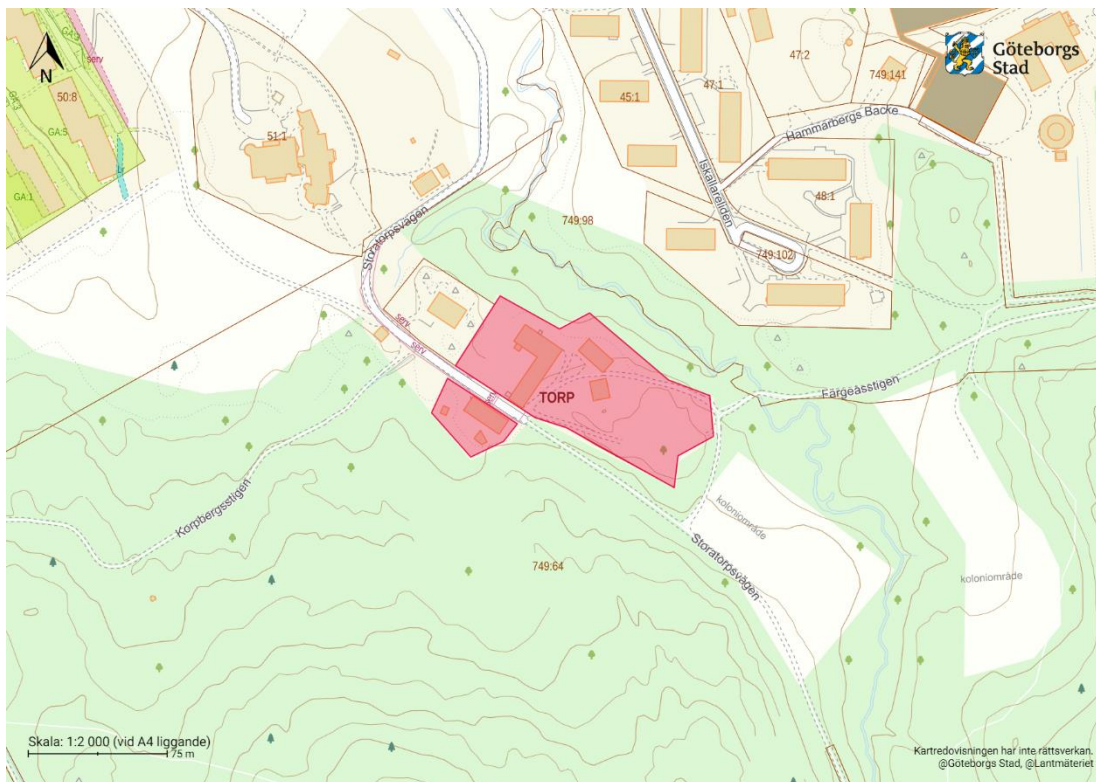
Kristina Lindfors
Förvaltningsdirektör

Jakob Andreasson
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Aktuell fastighet TORP 749:140 består av två skiften, enligt bild ovan.