Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2022-05-23
Diarienummer 7351/18

Handläggare
Eva-Lotta Ekström
Telefon: 031-368 13 64
E-post: eva-lotta.ekstrom@fastighet.goteborg.se

Genomförande av A-tomt i Flunsås, Tolered 731:274 och Tolered 731:276 och ansökan om planbesked.

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden godkänner upprättade avtal - överenskommelse om fastighetsreglering samt köpekontrakt - av innebörd att, på sätt som närmare beskrivs i förevarande tjänsteutlåtande, staden initialt genom ansökan om lantmäteriförrättning förvärvar fastigheten Göteborg Tolered 731:276 från Novum Projekt 5 AB (559349-2878), varefter fastigheterna Göteborg Tolered 731:276 och del av Göteborg Tolered 731:274 överlåtes (såsom en planenligt nybildad registerfastighet) från staden till Novum Projekt 5 AB, samt att kontoret för nämndens räkning upprättar och godkänner erforderliga handlingar med koppling till projektets ansökningar om bygglov.
2. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande.
3. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Projektidén i detta ärende är att ianspråkta en outnyttjad byggrätt för A-ändamål i en stadsplan från 1962 och möjliggöra för skola och BmSS. Ungefär halva området ägs av kommunen medan den andra halvan är privatägd.

Kontoret får i uppdrag att ingå två avtal som innebär att kommunen först förvärvar Tolered 731:276 genom att fastighetens mark utlagd som allmän platsmark fastighetsregleras till kommunens gatu- och parkfastighet, samt att fastighetens kvartersmark fastighetsregleras till kommunens avstyckade exploateringsfastighet. Efter fastighetsregleringen är exploateringsfastigheten fullbildad, och denna säljs tillbaka till Novum genom köpekontrakt. Anledningen till förvärvsprocessens uppbyggnad är för att kunna infoga vissa avtalsvillkor, bland annat inskrivandet av överlåtelseförbud i fastighetsregistret.

Efter förvärvsprocessen ska Novum sedan bebygga A-tomten med skola och BmSS. Av juridiska skäl måste fastighetskontoret, i samråd och samverkan med Novum, stå för inlämnandet av den bygglovsansökan.
Kommunen avser även att ansöka om planbesked för området, med syfte att få den avsedda användningen bestämd i en detaljplan. Novum medger att Kommunen ansöker

om planbesked.
Lantmäteriansökan för ovanstående avstyckning och fastighetsreglering samt bygglovsansökan för skolan är inlämnad för att processerna ska kunna löpa parallellt. Undertecknade avtals giltighet förutsätter att de godkänns av Göteborgs stads fastighetsnämnd före 2022-12-31 och att detta beslut vinner laga kraft.

Stadsplanen från 1962 medger en byggrätt men om de allmänna anläggningarna i praktiken är utbyggda för projektets ändamål är inte utrett. Den tekniska lämplighetsprövningen hänskjuts till bygglovsprocessen, vilket bland annat innefattar utvärdering av gator, påverkan på trafik, skyfall, teknisk försörjning (VA, EL, FJV) samt inventering av befintliga naturvärden inom exploateringsområdet. Byggrätten är i gällande översiktsplan och i förslag till ny översiktsplan utlagd som grön- och rekreationsområde, i strid mot gällande stadsplan. A-tomten har en byggrätt som är stor och flexibel. Utformning av mark och byggnader fastställs först i bygglovsprocessen.

För både den privatägda fastigheten Tolered 731:276 samt den kommande nybildade A-tomten råder inlösenskyldighet enligt Plan och bygglagen. Genom avtalen träffas överenskommelser gällande situationen. Om Novum efter förvärvet av A-tomten skulle begära inlösen av fastigheten är parterna överens om att ersättningen är 1 krona, men sådan överenskommelse gäller ej mot annan framtida ägare av fastigheten. Därför införs även överlåtelseförbud för fastigheten för att så långt som det är möjligt förhindra att fastigheten kommer i annan ägares hand.
För att ytterligare minimera risken tecknas en separat garantiförbindelse med Novums moderbolag där bolaget förbinder sig att ersätta kommunen för den kostnad kommunen tvingas utge i händelse av en begäran om inlösen.

Vidare för att så långt som möjligt säkerställa att staden inte blir inlösenskyldig gentemot eventuell framtida ny ägare av fastigheten, avtalas också om att Novum i egen regi, efter det att byggnaderna är uppförda, själva ska ansöka om bygglov för verksamheten. När detta andra bygglov beviljas är fastighetskontorets bedömning att inlösenskyldigheten formellt upphör att gälla. Detta är dock inte rättsligt prövat, vilket betyder att det finns en viss osäkerhet i processen.

Novums tillträde till A-tomten är då den första bygglovsansökan vinner laga kraft och om så inte sker, återgår köpet. Fastighetskontoret initiala förvärv av halva markområdet, Tolered 731:276, kommer i sådant fall dock inte återgå, vilket dels beror på att lantmäteriförrättningen inte går att annullera och dels för att detta markområde är lämpligt för kommunen att äga, då det råder inlösenskyldighet för markområdet idag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Fastighetskontoret får en utgift om 13 700 000 kronor med anledning av förvärvet, men erhåller en intäkt i form av köpeskilling om 32 700 000 kronor i samband med att försäljningen sker, vilket innebär ett nettoresultat på plus 19 000 000 kronor.

Fastighetskontoret genomför stadsplanen och fullföljer den inlösenskyldighet som idag råder för den privatägda marken som består av allmän platsmark och kvartersmark för annat än enskilt byggande, samt hanterar genom avtalsparagrafer så långt som det är möjligt den inlösenskyldighet som kvarstår. Om avtalsparagraferna inte håller riskerar staden att bli inlösenskyldig för A-tomten på nytt, sannolikt till ett högt ersättningsbelopp.

Kommunen kan få kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar på allmän platsmark i området, samt för kompensationsåtgärder då befintliga naturvärden tas i anspråk för exploatering.

Bedömning ur ekologisk dimension

I enlighet med gällande stadsplan exploateras ett markområde som idag brukas som naturområde vilket får negativ påverkan på befintliga naturvärden.

Bedömning ur social dimension

Genom föreslaget avtal och kommande byggnation får aktuellt företag möjlighet att växa och utveckla sin verksamhet vilket bedöms vara positivt för social service i kommunen då både fler skolplatser och platser på boende med särskild service tillskapas.

Fastighetskontoret har ställt frågan till stadsledningskontoret och fått som svar att de inte ser att kommunen har behov av den aktuella A-tomten för en kommunalt byggd, ägd och förvaltad skola eller förskola.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Illustration över markägoförhållanden och fastighetsreglering
4. Karta till ansökan om planbesked

Ärendet

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner ingången överenskommelse om fastighetsreglering och ingånget köpekontrakt som innebär att kommunen förvärvar Tolered 731:276 genom att fastighetens mark utlagd som allmän platsmark fastighetsregleras till kommunens gatu- och parkfastighet, samt att fastighetens kvartersmark fastighetsregleras till kommunens avstyckade exploateringsfastighet. Efter lantmäteriförrättningen är exploateringsfastigheten fullbildad, och denna säljs tillbaka till Novum genom köpekontrakt. Anledningen till förvärvsprocessens uppbyggnad är för att kunna infoga vissa avtalsvillkor. Köpekontraktet innebär också att fastighetskontoret tar en aktiv roll i projektets kommande bygglovsansökan och ansökan om planbesked. På så sätt möjliggörs uppförandet av skola och BmSS.

Beskrivning av ärendet

Novum Projekt 5 AB (559349–2878) ingår i samma koncern som Novum Samhällsfastigheter AB (”Novum”) som bedriver kommersiell verksamhet där de utvecklar, äger och förvaltar samhällsfastigheter.

Markområdet

För markområdet finns en gällande stadsplan, akt 1480K-II-3005 som fastställdes 1964-01-11, och en tomtindelningsbestämmelse, akt 1480K-III-5646 som fastställdes 1965-03-12. I detta ärende är enbart den del av stadsplanen som omfattar kvartersmark med en byggrätt för allmänt ändamål (A-tomten) samt omkringliggande allmän platsmark aktuell. Detta markområde utgörs idag av fastigheterna Tolered 731:274 som kommunen äger och av Tolered 731:276 som ägs av tre privatpersoner. Denna del av stadsplanen är inte genomförd, och markägarförhållandena är sådana att kommunen äger ungefär halva byggrätten och halva området som utgörs av allmän platsmark, medan den andra halvan av byggrätten och den allmänna platsmarken ägs av privatpersonerna. Syftet med överenskommelsen om fastighetsreglering och köpekontraktet är att genomföra stadsplanen och tomtindelningsbestämmelsen i aktuellt område, så att all kvartersmark med byggrätt tillfaller en ny registerfastighet som Novum blir ägare av, och att all allmän platsmark tillfaller kommunens gatu- och parkfastighet.

Förvärvsprocessen

Novum har ett gällande köpekontrakt för fastigheten Tolered 731:276 med privatpersonerna som är de lagfarna ägarna. Köpekontraktet är villkorat av att kommunen innan tidsbegränsningen löper ut säljer den andra delen av byggrätten till Novum, vilket är försäljningen som föreslås i detta ärende. Markaffärerna behöver alltså ske samtidigt. För att kunna infoga vissa avtalsvillkor, bland annat inskrivandet av överlåtelseförbud i fastighetsregistret, måste överlåtelsen ske genom ansökan om lagfart.

Fastighetskontoret och Novum har därför tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering som tillsammans med köpekontraktet mellan Novum och privatpersonerna ligger till grund för ansökan om lantmäteriförrättning, samt lämnat in bygglovsansökan för att processerna ska kunna löpa parallellt vilket medför en stor tidsvinst för projektet. Fastighetskontorets signatur i överenskommelsen om fastighetsreglering förutsätter för sin giltighet att Göteborgs stads fastighetsnämnd före den 2022-12-31 beslutar att godkänna överenskommelsen och att beslutet senare vinner laga kraft. Om så inte sker förfaller överenskommelsen och lantmäteriförrättningen ställs in samt att bygglovsansökan dras tillbaka. När lantmäteriförrättningen har vunnit laga kraft

blir Fastighetskontoret ägare av det sammantagna området, hela A-tomten, och säljer tillbaka denna genom köpekontrakt till Novum, vilket möjliggör infogandet av nödvändiga avtalsvillkor så som inskrivandet av överlåtelseförbud i fastighetsregistret.

Parterna har enats om en köpeskilling om 13 700 000 kronor för Tolered 731:276 vilket motsvarar självkostnaden för förvärvet som Novum gör av privatpersonerna, samt om en köpeskilling om 32 700 000 kronor för den kommande A-tomten. Mellanskillnaden om 19 000 000 kronor baseras på det ytterligare tillförda markområdets byggrätt i gällande stadsplan samt utifrån en skälighetsbedömning av en antagen exploateringsgrad i ett tidigt skede.

Projektet
Novum ska bebygga A-tomten med skola och BmSS och fastighetskontoret är positivt inställd till Novums projekt. Fastighetskontoret har ställt frågan till stadsledningskontoret och fått som svar att de inte ser att kommunen har behov av den aktuella A-tomten för en kommunalt byggd, ägd och förvaltad skola eller förskola. Novum driver en diskussion med en privat aktör gällande skolverksamheten och planerar att hyra ut skolbyggnaderna till densamme.

Bygglovsprocessen
Fastigheterna idag omfattas av både kvartersmark och allmän platsmark och stämmer inte överens med den tomtindelningsbestämmelse som gäller parallellt med stadsplanen. För att bygglov ska kunna beviljas måste utgångsläget vid ansökan vara planenligt vilket betyder att fastighetsindelningen ska stämma överens med tomtindelningsbestämmelserna, vilket i detta fall innebär att all kvartersmark måste vara i samma ägares hand. Det innebär att processen förutsätter försäljning genom överenskommelse om fastighetsreglering. Först när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft kan bygglov prövas skarpt. Detta är även anledningen till att markområdet inte kan markanvisas till annan part.

Novum har tidigare sökt och i Mark- och miljödomstolen i Vänersborg den 12 november 2020 fått positivt förhandsbesked som vunnit laga kraft för ett äldreboende på fastigheten Göteborg Tolered 731:276. Projektet har sedan dess ändrat innehåll och Novum har återkommit med en önskan till fastighetskontoret om att i stället få bygga skola och BmSS i området, varför bygglovsprocessen måste tas om i sin helhet. Projektet ska delas upp i två etapper där etapp ett innehåller bygglovsansökan för skola och etapp två innehåller bygglovsansökan för BmSS. I senare avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen, har domstolen avslagit ansökan från en privat aktör på en A-tomt, vilket innebär att ny praxis gäller i prövningen av bygglov. Av juridiska skäl kan därför inte längre Novum själv ansöka om bygglov. Fastighetskontoret och Novum har därför kommit överens om att fastighetskontoret, i samråd och samverkan med Novum, ska ansöka om bygglov. Kommunen avser, med Novums medgivande, att ansöka om planbesked för att ändra berörda stadsplaners bestämmelser från allmänt- och lekstugeändamål till skoländamål.
Novum ska tillhandahålla erforderligt underlag och ska ersätta fastighetskontoret för samtliga kostnader hänförliga till ansökan om bygglov och kommande planarbete. Novum är medvetna om att utgången vid en bygglovsansökan, samt vid en rättslig prövning av den ansökan om bygglov som fastighetskontoret ska göra, är förenad med viss osäkerhet och att ett beviljat och/eller lagakraftvunnet bygglovsbeslut inte kan tas för givet. Om bygglovsansökan inte vinner laga kraft ska försäljningen av A-tomten återgå, och var part står sina nedlagda projektkostnader. Fastighetskontoret initiala förvärv av

halva markområdet, Tolered 731:276, kommer dock inte återgå, då lantmäteribeslutet som genomför överenskommelsen om fastighetsreglering inte går att annullera. Om försäljningen hävs, står kommunen med en fullbildad A-tomt som kommunen kan exploatera i egen regi i ett nytt projekt. Tolered 731:276 är vidare lämplig för kommunen att äga, oavsett projekt med Novum eller inte, då det råder inlösenskyldighet för fastigheten idag (*se vidare nedan rubrik "Risker -Inlösenskyldighet"*).

Genomförandet

Då Novum redan har köpekontrakt för den andra delen av byggrätten, är Novum den enda möjliga köparen av kommunens del av byggrätten, då byggrätten måste vara i samma ägares hand för att kunna genomföras. Det har inte skett en förnyad inventering av status på allmänna anläggningar utifrån kapaciteten att hantera en exploatering för skola och BmSS. Stadsplanen från 1962 medger en byggrätt, men om de allmänna anläggningarna (gata, va, mm) i praktiken är utbyggt för det ändamålet, är inte utrett. Den tekniska lämplighetsbedömningen ska ske i samband med kommande bygglovsprocess.

Lämplighetsbedömningen innefattar bland annat samråd med ledningsbolagen angående kapacitet och om det är möjligt att förse området med vatten, avlopp, dagvattenhantering och att hantera skyfall. Det innebär också att samråda med kommunens park- och naturförvaltning angående eventuella rödlistade arter och dess eventuella artskydd, naturvärden och kompensationsåtgärder enligt gällande policy och rutiner, samt med kommunens trafikkontor angående påverkan på gator, trafik och infart.

A-tomten innehåller en byggrätt som är stor och flexibel. Utformningen av mark och byggnader bestäms först i bygglovsprocessen. Om allmänna anläggningar eller allmän platsmark behöver byggas ut som en följd av exploateringen, kan kostnader uppstå för kommunen. Enligt regler antagna av kommunfullmäktige ska frivilliga kompensationsåtgärder utföras om en exploatering på kommunägd mark skadar ekosystemtjänster. Prövning ska ske och kompensationsåtgärder kan uppstå vilket också innebär en kostnad.

Byggrätten är i gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan utlagd som grön- och rekreationsområde, i strid mot gällande stadsplan. Området beskrivs som markområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild, och/eller kulturlandskap.

Risker

- Inlösenskyldighet

För både den privatägda fastigheten Tolered 731:276 samt den kommande nybildade A-tomten råder inlösenskyldig enligt Plan och bygglagen. Genom avtalen träffas överenskommelser gällande situationen. Om Novum efter förvärvet av A-tomten skulle begära inlösen av fastigheten är parterna överens om att ersättningen är 1 krona.
Ett sådant villkor innebär att man kringgår den offentligrättsliga skyldigheten att lösa in fastigheten och skulle vid en prövning i domstol kunna uppfattas som oskäligt.

-Överlåtelseförbud

Villkoret att begränsa ersättningen vid inlösen gäller inte mot annan framtida ägare av fastigheten. Därför införs även överlåtelseförbud för fastigheten för att så långt som det är möjligt förhindra att fastigheten kommer i annan ägares hand. Ett överlåtelseförbud faller emellertid om fastigheten säljs exekutivt, t.ex. om fastighetsägaren tvingar in sin bank i en sådan situation genom att sluta betala ränta och amortering på banklån med säkerhet i

fastigheten.
För att minimera denna risk tecknas en separat garantiförbindelse med Novums moderbolag där bolaget förbinder sig att ersätta kommunen för den kostnad kommunen tvingas utge i händelse av en begäran om inlösen. Det är en fördel för kommunen att moderbolaget lämnar en garanti i stället för en borgen, eftersom det minskar kommunens risk. De risker som ändå kvarstår med moderbolagsgarantin är främst två, där den första är att det belopp garantin avser, vida överstiger bolagets betalningsförmåga och den andra att bolaget upplöses genom likvidation eller konkurs. Avsikten med garantin är dock främst att den ska verka avhållande mot kontraktsbrott.

-Bygglovsansökan nr.2
Vidare för att så långt som möjligt säkerställa att staden inte blir inlösenskyldig gentemot eventuell framtida ny ägare av fastigheten, avtalas också om att Novum i egen regi, efter det att byggnaderna är uppförda, själva ska ansöka om bygglov för verksamheten. När detta andra bygglov beviljas är fastighetskontorets bedömning att inlösenskyldigheten formellt upphör att gälla. Detta är dock inte rättsligt prövat, vilket betyder att det finns en viss osäkerhet i processen.

-Lämplighetsprövning i bygglovsprocess
Ett antal risker uppkommer med anledning av att projektets lämplighet hänskjuts till bygglovsprocessen. Utredning saknas kring huruvida de allmänna anläggningarna i området är utbyggda för projektets ändamål. Projektets påverkan på trafik, närboende, teknisk försörjning, naturvärden, artskydd mm. är i dagsläget okänd och staden löper risk att både få betala och utföra nödvändiga åtgärder.
Fastighetskontoret kan få kostnader för kompensationsåtgärder då befintliga naturvärden tas i anspråk för exploatering.

-Negativ opinion
Att prövningen eventuellt endast sker i en bygglovsprocess, där bara nära grannar har möjlighet att påverka, kan bidra till en negativ opinion bland kommuninvånarna.
Även det faktum att byggrätten i gällande stadsplan saknar överensstämmelse med gällande översiktsplan, utlagd som natur- och rekreationsområde, riskerar att påverka opinionen i en negativ riktning.

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Fastighetsdata

Fastighet:	Göteborg Tolered 731:276 (se bilaga 3 figur 1)
Areal:	12 760 kvm
Detaljplan:	1480K-II-3005, fastställd 1964-01-11
Ändamål:	Kvartersmark: Allmänt och Allmän platsmark: Natur
Tomtindelning	1480K-III-5646, fastställd 1965-03-12

Säljare

Novum Projekt 5 AB (559349–2878),
c/o Novum Samhällsfastigheter AB,
Rådhustorget 10, 2 Tr, 25221 Helsingborg

Villkor

Giltighet: Förutsätter godkännande av fastighetsnämnd före 2022-12-31
Tillträdesdag: 15 dagar efter att fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft
Ersättning: Kommunen betalar 13 700 000 kronor till Novum

KÖPEKONTRAKT

Fastighetsdata

Fastighet:	Nybildad A-tomt (se bilaga 3 figur 3)
Areal:	ca 25 500 kvm
Detaljplan:	1480K-II-3005, fastställd 1964-01-11
Ändamål:	Kvartersmark: Allmänt
Tomtindelning	1480K-III-5646, fastställd 1965-03-12

Köpare

Novum Projekt 5 AB (559349–2878),
c/o Novum Samhällsfastigheter AB,
Rådhustorget 10, 2 Tr, 25221 Helsingborg

Villkor

Giltighet 1: Förutsätter godkännande av fastighetsnämnd före 2022-12-31
Giltighet 2: Förutsätter att ovan lantmäteriförrättning och dess åtgärder vinner laga kraft
Giltighet 3: Förutsätter att köparen har ställt säkerhet för vite i form av en moderbolagsgaranti.
Tillträdesdag: 15 dagar efter att projektets bygglovsansökan vinner laga kraft
Ersättning: Novum betalar 32 700 000 kronor till kommunen

Rätten till inlösen: Köparen förbinder sig härmed att aldrig kräva mer än en (1) krona i ersättning i en inlösensituation grundad på här nämnda förutsättningar.
Överlåtelseförbud: Köparen får efter köpet inte överlåta Fastigheten eller del därav, utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta förbehåll ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
Bygglovsansökan: Kommunen är positivt inställd till Köparens projekt. Kommunen och Köparen har därför kommit överens om att Kommunen i samråd och samverkan med Köparen ska ansöka om bygglov.
Kommunen avser att ansöka om planbesked för området, med syfte att få den avsedda användningen bestämd i en detaljplan. Köparen medger att Kommunen ansöker om planbesked och förbinder sig att om och när så behövs biträda kommunens arbete med samma mål.
Skyldighet att söka bygglov: I avsikt att utsläcka Köparens rätt till inlösen förbinder sig Köparen att i eget namn söka bygglov avseende Fastigheten vid den tidpunkt och på det sätt Kommunen anvisar. Utgångspunkten vid detta avtals upprättande är att ansökan ska innehållsmässigt motsvara den första bygglovsansökan, och ska göras när slutbesked lämnats för byggnad å Fastigheten. Kommunen har rätt att ensidigt bestämma när Köparen ska göra ansökan.
Oåterkallelig fullmakt: Till säkerhet för att Köparen ansöker om bygglov med i § 15 nämnda syfte lämnar Köparen härmed en oåterkallelig fullmakt till Kommunen, eller den fysiska person Kommunen i sitt ställe sätter, att i alla delar erforderliga för att söka och få nämnda bygglov, hos myndigheter och i domstolar, utföra Köparens talan. Kostnaderna för Kommunens handläggning ska betalas av Köparen.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret har med hänsyn till ovanstående tagit fram en överenskommelse om fastighetsreglering samt ett köpekontrakt, som för sin giltighet är beroende av fastighetsnämndens godkännande.

Kontoret ser positivt på att aktuellt företag får möjlighet att utveckla sin verksamhet och bygga lokaler för skola och boende med särskild service, vilket stärker utbudet av kommunal service i området. Fastighetskontoret har ställt frågan till stadsledningskontoret och fått som svar att de inte ser att kommunen har behov av den aktuella A-tomten för en kommunalt byggd, ägd och förvaltad skola eller förskola.

Kontoret ser även positivt på att befintlig byggrätt i gällande stadsplan genomförs vilket innebär att planerad markanvändning kommer till stånd samt att fastighetskontoret genomför de marköverlåtelser som stadsplanen juridiskt möjliggör.

Projektet är förenat med vissa juridiska risker, vilka har hanterats avtalsmässigt så långt kontoret bedömer möjligt. Sammantaget är det förvaltningens uppfattning att upprättade avtal på ett väl avvägt sätt rymmer tillräckliga regleringar för att projektet skall anses vara genomförbart och att det därför kan tillstyrkas.

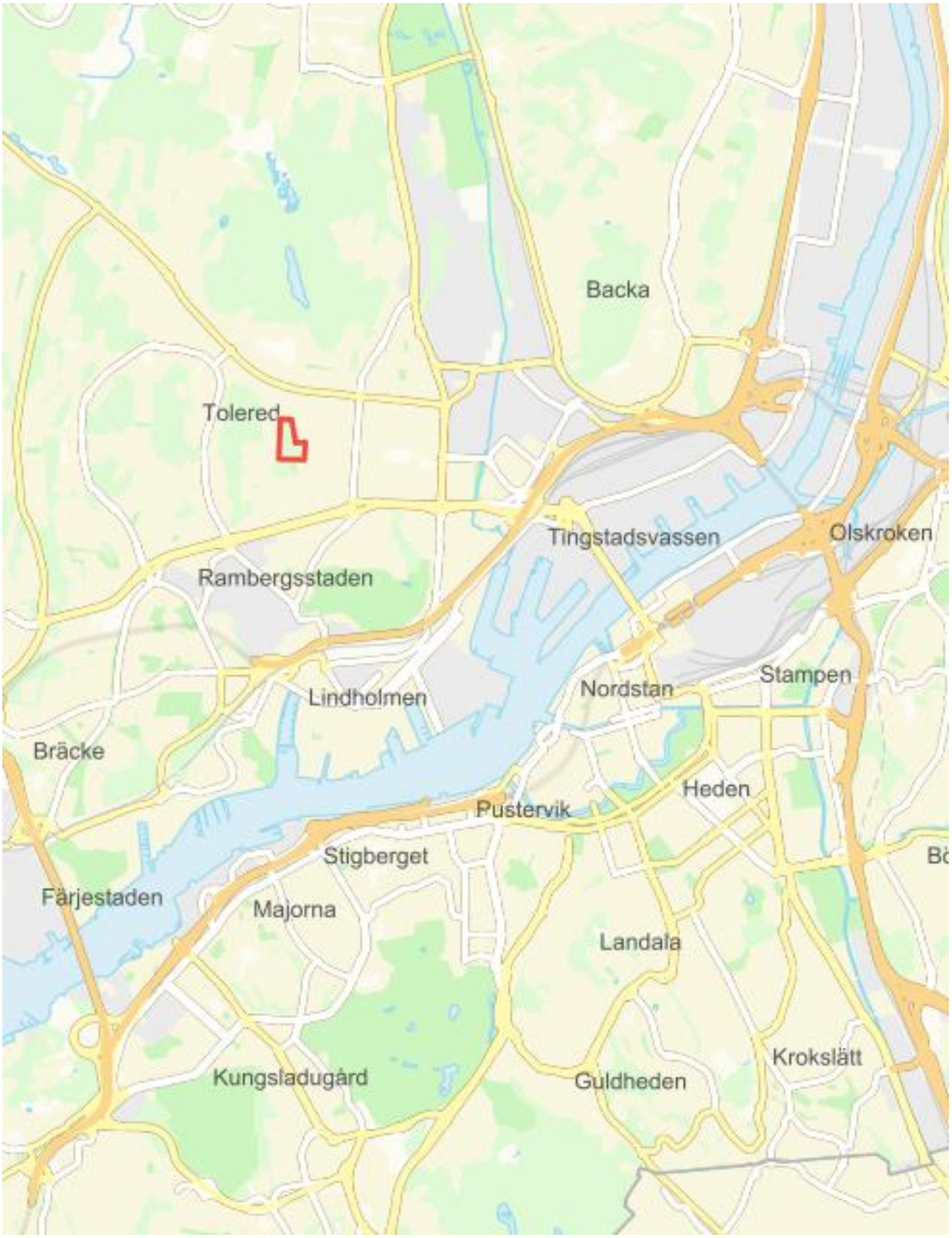
För att ytterligare minimera projektets juridiska och ekonomiska risker bedömer Kontoret det som lämpligt att som en parallell åtgärd med bygglovsprocessen ansöka om planbesked för ny detaljplan, i syfte att ändra gällande stadsplans ändamål från allmänt och lekstuga till skoländamål, enligt bilaga 4.
Den tekniska lämplighetsprövningen sker då både i en bygglovs- och i en planläggningsprocess och på så vis har Kommunen, med dess invånare, en ökad

möjlighet att påverka nödvändiga åtgärder för trafik, allmänna anläggningar och angöringsytor.

Martin Öbo	Karin Frykberg
Fastighetsdirektör	Avdelningschef

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-05-23. Dnr 600-7351/18

Översiktskarta



Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-05-23. Dnr 600-7351/18

Detaljkarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-05-23. Dnr 600-7351/18

Markägoförhållanden och fastighetsbildning

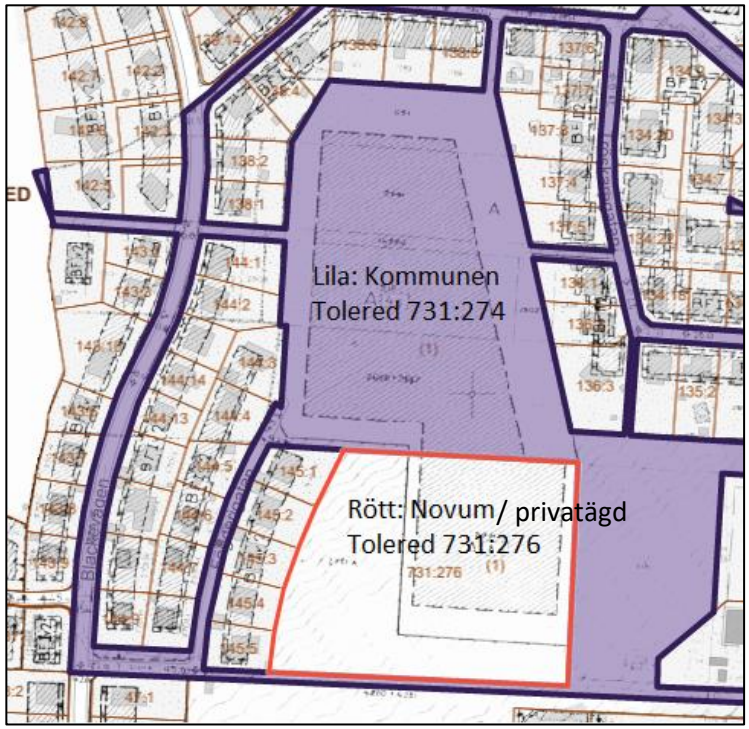


Figure 3 – markägoförhållanden innan förrättning

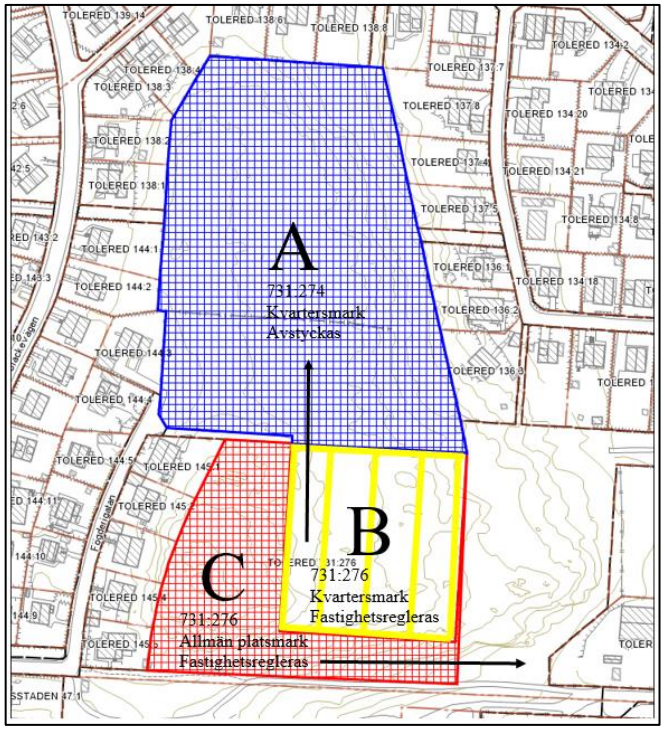


Figure 2 - förrättning

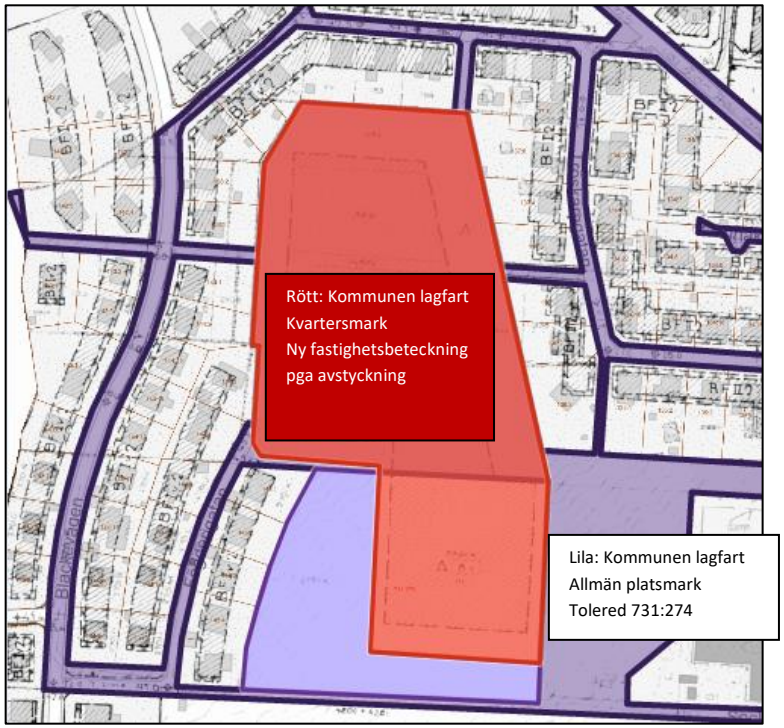


Figure 1 – markägoförhållanden efter förrättning

Figur 1 beskrivning

Lilamarkerad fastighet Tolered 731:274 ägs av kommunen och består av både allmän platsmark och kvartersmark för A-ändamål

Rödmarkerad fastighet Tolered 731:276 är privatägd och består av både allmän platsmark och kvartersmark för A-ändamål

Figur 2 beskrivning

1. A - Från Kommunens gatu- och parkfastighet Tolered 731:274 avstyckas ett område (A) som utgörs av kvartersmark för A-ändamål, markerad ungefärligt med blå skraffering på bilaga 1.

2. B - Från Novums fastighet Göteborg Tolered 731:276 överförs ett markområde (B) som utgörs av kvartersmark för A-ändamål, markerad ungefärligt med gul skraffering på bilaga 1, genom fastighetsreglering till ovannämnda styckningslott.

3. C - Från Novums fastighet Göteborg Tolered 731:276 överförs ett markområde (C) som utgörs av allmän platsmark, markerad ungefärligt med röd skraffering på bilaga 1, genom fastighetsreglering till Kommunens gatu- och parkfastighet Göteborg Tolered 731:274.

Figur 3 beskrivning

A-tomten ägs av kommunen och har helt ny fastighetsbeteckning, på grund av att det är en styckningslott från stamfastigheten (Tolered 731:274)

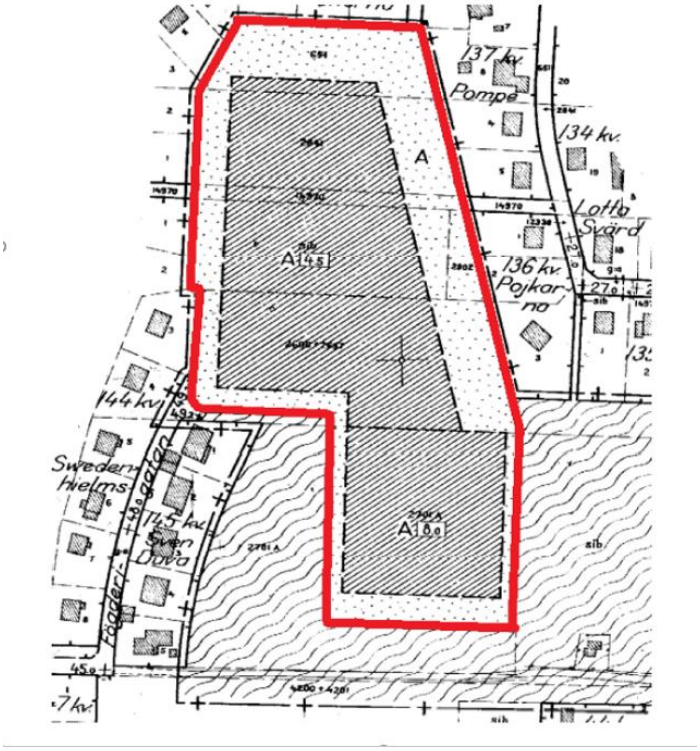
Den allmän platsmarken är samlad i stamfastigheten, kommunens gatu- och parkfastighet Tolered 731:274

Tolered 731:276 existerar inte längre då all mark försvunnit.

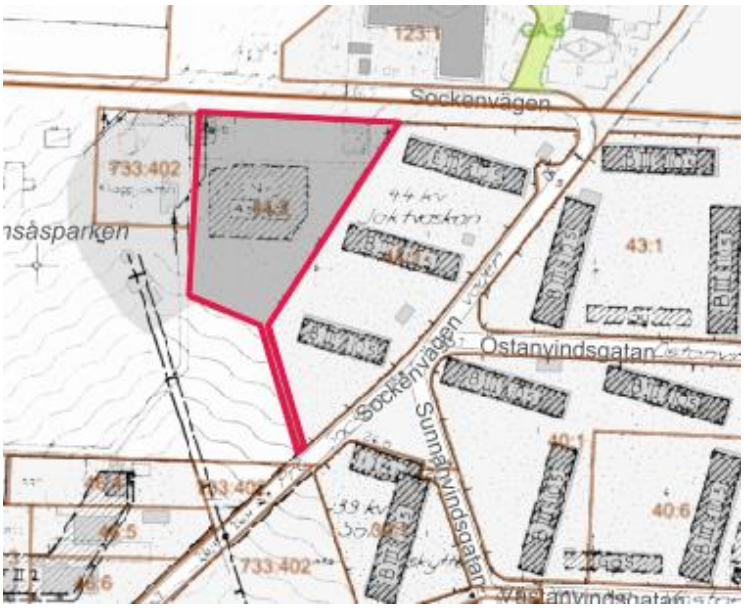
Den nybildade A-tomten säljs tillbaka till Novum genom köpekontrakt.

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-05-23. Dnr 600-7351/18

Karta till ansökan om planbesked



Stadsplan 1480K-II-3005, 1964-01-11
Del av Tolered 731:274 och Tolered 731:276



Stadsplan 1480K-II-2771, 1953-01-17
Rambergsstaden 44:2

- **Inom rödmarkerat område ändras planbestämmelsen från allmänt- och lekstugeändamål till skoländamål (S)**