

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-30

Ärendenummer EXF-2024-01769

EXN 2024-12-16

Handläggare

Henrik Rosengren

Telefon: 031-368 12 61

E-post: henrik.rosengren@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag att sälja tomtmark för småhusändamål inom Göteborgs kommun avseende fastigheterna Göteborg Brämaregården 50:2 och del av Göteborg Angered 1:30

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja fastigheterna Göteborg Brämaregården 50:2 och (del av) Göteborg Angered 1:30 på den öppna marknaden.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheterna ovan.

Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget om att möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus år 2024 föreslår exploateringsförvaltningen försäljning av två tomter för småhusändamål belägna inom Göteborgs kommun. Fastigheterna Angered 1:30 och Brämaregården 50:2 ligger inom planlagda områden. Exploateringsförvaltningen föreslår att försäljning sker till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen kommer erhålla intäkter i samband med försäljning av fastigheterna Angered 1:30 (del av) och Brämaregården 50:2 som ligger inom detaljplanerade områden. Kommunen har tidigare haft kostnader i samband med framtagande och genomförande av detaljplanerna. Försäljningsvinsterna från fastigheterna tillförs staden centralt. Anslutningsavgifter i samband med byggnation, exempelvis för vatten och avlopp, bekostas av köparen till varje fastighet. Fastigheterna kommer ha tillfart från befintliga vägar. Försäljningarna kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Småhusfastigheterna Angered 1:30 (del av) och Brämaregården 50:2 ligger inom detaljplaner med fastställda byggrätter och riktlinjer vad man får lov att bygga. Inventering och avvägning av särskilda naturvärden inom planområdet gjordes när detaljplanerna genomfördes.

Bedömning ur social dimension

Försäljning av fastigheterna kan bidra till att familjer får möjlighet att byta boende i Göteborg och bosätta sig i eget hus, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen.

Exploateringsförvaltningen har, efter avstämning med stadsledningskontoret, kommit fram till att fastigheterna inte ska utredas vidare för framtida verksamhet för kommunala behov. Anledningen är att fastigheterna/småhustomterna inte är lämpliga/anpassade för en byggnation för kommunala behov eller att det saknas kommunalt behov där fastigheterna är belägna. Bostadsenheten på exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av fastigheterna för boendesociala ändamål.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att ingen facklig samverkan är aktuell i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta Brämaregården 50:2
2. Detaljkarta Brämaregården 50:2
3. Översiktskarta Angered 1:30
4. Detaljkarta Angered 1:30

Ärendet

Fastigheterna Angered 1:30 och Brämaregården 50:2 ligger inom planlagda områden. Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja tomtmark för småhusändamål inom fastigheterna, som ligger inom/intill permanent bebyggelse. Ambitionen är att möjliggöra två tomter för försäljning. Försäljningarna föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden och genom upphandlad fastighetsmäklare.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja fastigheten Angered 1:30 (del av) och Brämaregården 50:2 för småhusändamål. Försäljningen bidrar även till målet i Göteborgs Stads budget om att tillskapa fler småhus.

Försäljningarna föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare. Uppskattad försäljningsstart är under Q1 till Q3 2025. En sammanställning av tomterna finns nedan. Se även bifogade översikts- och detaljkartor.

Fastigheterna

- a) Angered 1:30 (del av) – tomtmark i Gunnilse i nordöstra Göteborg och ligger inom planlagt område. Försäljning sker efter avstyckning. Enskilt vatten och avlopp. Areal ca 1 500 kvm.
- b) Brämaregården 50:2 – småhustomt i Brämaregården på centrala Hisingen och ligger inom planlagt område. Kommunalt vatten och avlopp. Areal ca 700 kvm.

Bakgrund

Se nedan sammanställning avseende försäljning av tomter som fastighetsnämnden/exploateringsnämnden tidigare beslutat om:

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2019-04-24	Torslanda 1:2 (del av)	1	Såld
2019-05-20	Bergsjön 22:10	1	Såld
	Björred 1:117 (del av)	2	Sålda
	Backa 124:4	1	Såld
	Biskopsgården 109:1-4	4	Ej fsg-nytt program/plan
	Älvsborg 755:447	1	Såld
	Näset 100:7	1	Såld
	Hulan 1:101 (del av)	1	Såld
	Hovås 2:221	1	Såld
2019-06-14	Backa 766:63 (del av)	1	Såld
	Kärre 13:2 (del av)	5	Sålda
2019-12-09	Lunna 1:9	1	Såld
	Angered 2:52	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Angered 2:54	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Angered 7:155	1	Såld
	Kopparås 23:28	1	Såld
	Brottkärr 2:45	2	Förberedelser pågår

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2020-03-16	Backa 248:80-87	8	Sålda
	Tumlehed 2:273	1	Såld
	Torslanda 1:42	1	Såld
2020-04-20	Backa 766:198	5	Sålda
	Styrsö 2:420	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Låssby 3:91	1	Såld
	Gårdsten 36:3	1	Såld
2020-12-07	Hjällbo 105:2	1	Såld
	Hjällbo 105:3	1	Såld
	Hjällbo 105:4	1	Såld
	Backer 1:11 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Älvsborg 655:237 (del av)	2	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Tumlehed 2:241	1	Såld
2021-02-08	Bö 5:28	1	Såld
	Björkedal 1:10	1	Såld
	Tumlehed 1:18 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Kopparås 23:31	1	Såld
	Kopparås 23:32	1	Såld
	Angered 123:17	1	Såld
	Angered 123:18	1	Såld
	Angered 123:19	1	Såld
	Angered 123:20	1	Såld
	Angered 123:13	1	Såld
	Angered 123:14	1	Såld
	Angered 123:15	1	Såld
	Angered 123:16	1	Såld
	Angered 123:9	1	Såld
	Angered 123:10	1	Såld
	Angered 123:11	1	Såld
	Angered 123:12	1	Såld
	Angered 123:8	1	Såld
	Angered 123:7	1	Såld
	Angered 123:4	1	Såld
2021-05-24	Angered 7:15	1	Under lantmäteriförrättning
	Angered 7:38	1	Under lantmäteriförrättning
	Angered 1:237	1	Såld
2021-09-20	Kallhed 1:10 (del av)	1	Såld
	Röd 74:1 (del av)	2	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2021-11-15	Björkedal 1:11 (del av)	1	Under avstyckning
	Bingared 3:31	1	Såld
	Björred 1:117 (del av)	1	Såld
	Älvsborg 555:853	1	Såld
2022-04-25	Kyrkbyn 24:6	1	Såld
	Kyrkbyn 24:3	1	Såld

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
	Tuve 11:108 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
2022-05-23	Angered 7:190	2	Under lantmäteriförrättning
	Tynnered 34:8	1	Såld
	Tynnered 34:9	1	Såld
	Bergums Högen 1:9	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Kyrkbyn 732:539	1	Såld
2023-02-27	Lilleby 4:7 (del av)	1	Ej fsg– neg. förhandsbesked
	Tuve 7:64	1	Under lantmäteriförrättning
	Angered 68:3	1	Såld
	Rågården 14:1	1	Såld
2023-11-20	Kärre 16:17 (del av)	1	Förberedelser pågår
	Gårdsten 24:4	3	Under lantmäteriförrättning
	Gårdsten 24:9	1	Förberedelser pågår
2024-04-22	Änggården 718:18	1	Såld
2024-06-20	Angered 7:101 (del av)	1	Under förhandsbesked

På grund av tomternas olika förutsättningar är tidsperioden mellan nämndbeslut och försäljningsstart varierande. En fastighetsbildad tomt inom detaljplan har kortare tid mellan beslut och försäljning. Tomt som behöver avstyckas från större fastighet och / eller som ligger utanför planlagt område har längre tid mellan beslut och försäljning. Avstyckningar är beroende av att lantmäteriförrättningar vinner laga kraft innan försäljning påbörjas. Tomtförsäljningar utanför planlagda områden är beroende av att positiva förhandsbesked avseende nybyggnation erhålls från stadsbyggnadsnämnden vilka även skall vinna laga kraft.

Del av större fastigheter avstyckas till lämpliga småhustomter. Även stora fastighetsbildade tomter kan vara lämpliga att avstycka till flera mindre småhustomter. Om det under avstyckningsprocessen framkommer att det går att avstycka fler tomter än planerat är inriktningen att vi bildar ytterligare tomter.

På tomter utanför planlagt området ansöker exploateringsförvaltningen om förhandsbesked för att säkerställa att tomten går att bebygga. I denna process begär stadsbyggnadsförvaltningen in yttranden från berörda parter såsom grannfastigheter, förvaltningar och myndigheter. De som yttrar sig kan motsätta sig att positivt förhandsbesked ges vilket kan göra att stadsbyggnadsnämnden inte beviljar förhandsbesked. Därmed säljs inte tomten på bostadsmarknaden.

Det finns stort behov av bostäder med särskild service, BmSS, över hela staden. Försörjningen av BmSS behöver ske både genom bostäder som integreras i flerbostadshus och genom bostäder i byggnader på egen tomt. Det är också önskvärt att placeringen sker i sammanhang med andra bostäder och att utforma byggnader så att de signalerar ordinarie bostäder snarare än institutionsbyggnader. En tomt vi tar fram kan vara av intresse ur ett BmSS-perspektiv vilket innebär att tomten inte säljs på bostadsmarknaden utan utreds istället för en eventuell byggnation av BmSS. Skulle utredningen resultera att tomten inte är aktuell för BmSS säljs tomten på bostadsmarknaden.

Förvaltningens bedömning

Staden har efter utredning kommit fram till att fastigheterna Angered 1:30 (del av) och Brämaregården 50:2 inte behövs för kommunala behov. Anledningen är att fastigheterna inte är lämpliga / anpassade för den byggnation som krävs för kommunala behov, eller att det inte finns något kommunalt behov där fastigheterna är belägna.

Exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av fastigheterna för boendesociala ändamål.

Genom försäljning av fastigheterna tillförs småhus till bostadsmarknaden i Göteborg. Detta ligger i linje med målsättningen i Göteborg Stads budget om att tillskapa fler småhus.

Försäljning av småhustomter möjliggör för familjer att byta bostad inom Göteborg, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen, vilket exploateringsförvaltningen ser som positivt. Försäljningarna genererar även intäkt till staden vilket kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår exploateringsförvaltningen att fastigheterna säljs på den öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare.

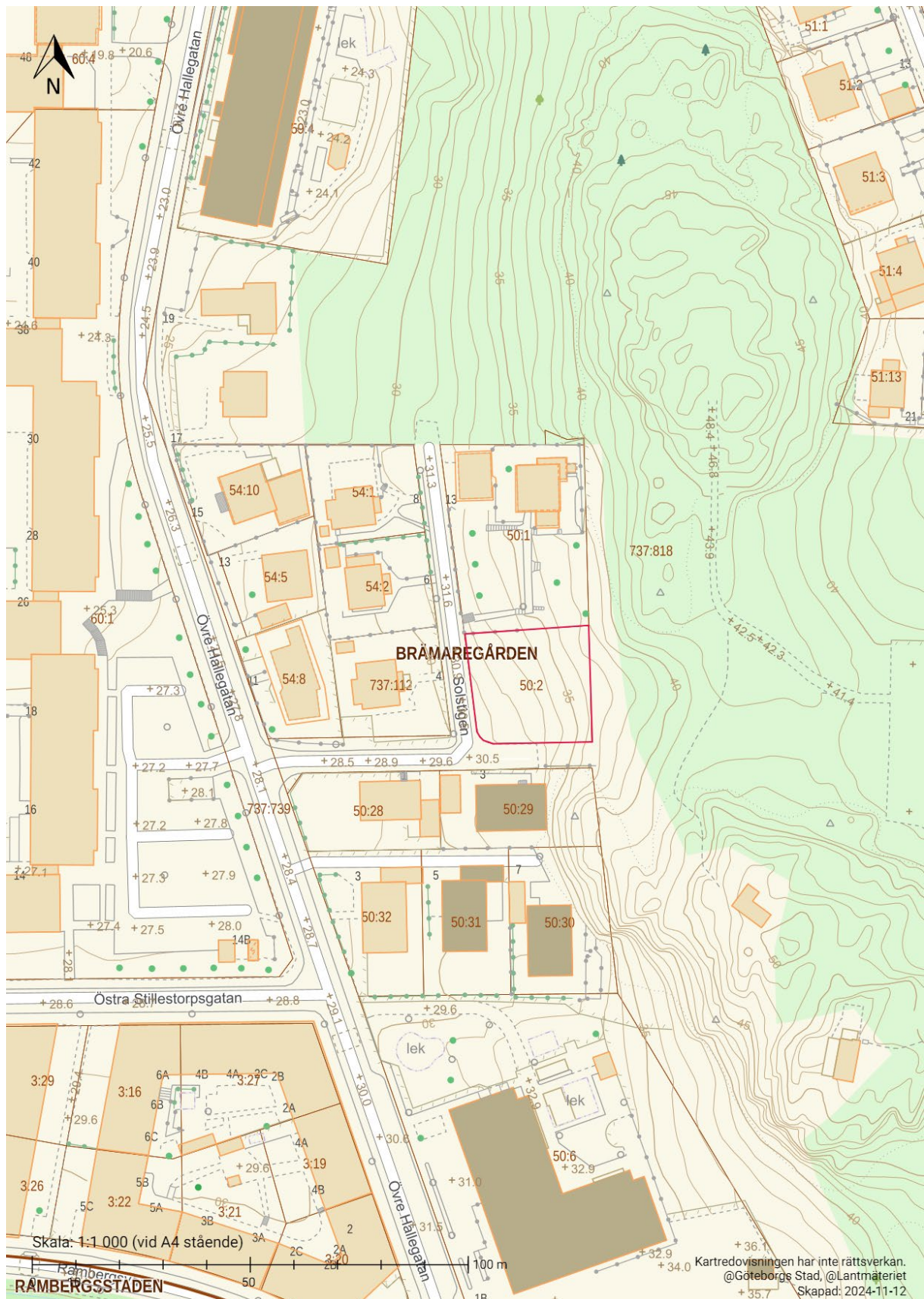
Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Översiktskarta B



Detalj-karta 2



Översiktskarta A



Detaljkarta 1

