

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-30

Ärendenummer EXF-2023-02643

Handläggare

Henrik Rosengren

Telefon: 031-368 12 61

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

Begäran om uppdrag till exploateringsförvaltningen att sälja fastigheter för småhusändamål inom Göteborgs kommun

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja följande fastigheter på den öppna marknaden:
 - a) Göteborg Gårdsten 24:4 (del av)
 - b) Göteborg Gårdsten 24:9
 - c) Göteborg Kärra 16:17 (del av)
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna för försäljningarna erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheterna ovan.

Sammanfattning

I enlighet med kommunfullmäktiges budget om att möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus år 2023 föreslår exploateringsförvaltningen att försäljning sker av fem tomter för småhusändamål belägna inom Göteborgs kommun. Fastigheterna Gårdsten 24:4, Gårdsten 24:9 och Kärra 16:17 ligger utanför planlagt område.

Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att exploateringsförvaltningen går vidare med försäljning av fastigheterna via förhandsbesked. 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.

Fastigheterna Gårdsten 24:4, Gårdsten 24:9 och Kärra 16:17 ligger utanför planlagt område. Försäljningsvinsterna från fastigheterna tillförs staden centralt.

Anslutningsavgifter, exempelvis för vatten och avlopp, bekostas av köparen för varje fastighet. Fastigheterna kommer ha tillfart från befintliga vägar. Försäljningarna kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

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 Planering och Analys på stadsledningskontoret, kommit fram till att fastigheterna / småhustomterna inte skall utredas vidare för framtida verksamhet för kommunala behov. Anledningen är att småhustomterna inte är lämpliga/anpassade för en byggnation för kommunala behov, eller att det saknas kommunalt behov där tomterna är belägna. Boendeavdelningen på exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av dessa tomter för boendesociala ändamål.

Bilagor

A-B Översiktskartor

1-2 Detaljkartor

Ärendet

Fastigheterna Gårdsten 24:4, Gårdsten 24:9 och Kärra 16:17 ligger utanför planlagt område. Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att sälja tomter för småhusändamål på dessa fastigheter, som ligger inom/intill permanent bebyggelse. Ambitionen är att möjliggöra totalt fem tomter för försäljning. Försäljningarna föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden och genom upphandlad fastighetsmäklare.

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	Vilande
	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
	Kärra 13:2 (del av)	5	Sålda
2019-12-09	Lunna 1:9	1	Såld
	Angered 2:52	1	Vilande
	Angered 2:54	1	Vilande
	Angered 7:155	1	Såld
	Kopparås 23:28	1	Såld

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
	Brottkärr 2:45	2	Förberedelser pågår
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	Under försäljning
	Styrsö 2:420	1	Vilande
	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	Vilande
	Älvsborg 655:237 (del av)	2	Vilande
	Tumlehed 2:241	1	Såld
2021-02-08	Bö 5:28	1	Såld
	Björkedal 1:10	1	Såld
	Tumlehed 1:18 (del av)	1	Vilande
	Kopparås 23:12 (del av)	2	Under avstyckning
	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	Inför lantmäteriförrättning
	Angered 7:38	1	Inför lantmäteriförrättning
	Angered 1:237	1	Såld
2021-09-20	Kallhed 1:10 (del av)	1	Under försäljning
	Röd 74:1 (del av)	2	Vilande
2021-11-15	Björkedal 1:11 (del av)	1	Under förhandsbesked
	Bingared 3:1 (del av)	1	Inför lantmäteriförrättning
	Björred 1:117 (del av)	1	Såld
	Älvsborg 555:853	1	Under förhandsbesked
2022-04-25	Kyrkbyn 732:556	2	Under avstyckning
	Tuve 11:108 (del av)	1	Vilande

Datum / beslut	Beteckning	Antal tomter	Status
2022-05-23	Angered 7:190	2	Under förhandsbesked
	Tynnered 34:8	1	Såld
	Tynnered 34:9	1	Såld
	Bergums Högen 1:9	1	Vilande
	Kyrkbyn 732:539	1	Under försäljning
2023-02-27	Lilleby 4:7 (del av)	1	Vilande
	Tuve 7:64	1	Under förhandsbesked
	Angered 68:3	1	Förberedelser pågår
	Rågården 14:1	1	Under försäljning

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.

Beskrivning av ärendet

Fastigheterna Gårdsten 24:4, Gårdsten 24:9 och Kärre 16:17 ligger utanför planlagt område. Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till att exploateringsförvaltningen går vidare med fastigheterna via förhandsbesked. Exploateringsförvaltningen ser möjlighet att

sälja tomter för småhusändamål på dessa fastigheter. Försäljningarna bidrar även till målet i Göteborgs Stads budget om att tillskapa fler småhus.

Försäljning föreslås ske till marknadspris på den öppna marknaden, genom upphandlad fastighetsmäklare. Innan försäljning sker avseende de fastigheter som ligger utanför planlagt område skall positivt förhandsbesked för byggnation erhållas. Uppskattad försäljningsstart är under 2024. En sammanställning av tomterna finns nedan. Se även bifogade översikts- och detaljkartor.

Fastigheterna:

- a) Gårdsten 24:4 (del av) – Markområde i Gårdsten och ligger utanför planlagt område. Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Försäljning sker efter erhållet positivt förhandsbesked och avstyckningar. Areal ca 2 700 kvm. Ambitionen är att stycka av markområdet till tre småhustomter.
- b) Gårdsten 24:9 – Tomt i Gårdsten och ligger utanför planlagt område. Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Försäljning sker efter erhållet positivt förhandsbesked. Areal ca 890 kvm.
- c) Kärra 16:17 (del av) – Markområde i Kärra och ligger utanför planlagt område. Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Försäljning sker efter erhållet positivt förhandsbesked och avstyckning. Areal ca 1 240 kvm

Exploateringsförvaltningens bedömning

Staden har efter utredning kommit fram till att tomterna inte behövs för kommunala behov. Anledningen är att tomterna inte är lämpliga/anpassade för den byggnation som krävs för kommunala behov, eller att det inte finns något kommunalt behov där tomterna är belägna. Exploateringsförvaltningen ser inte heller några behov av dessa tomter för boendesociala ändamål.

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

Försäljning av fastigheterna 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 intäkter till staden vilket kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi.

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

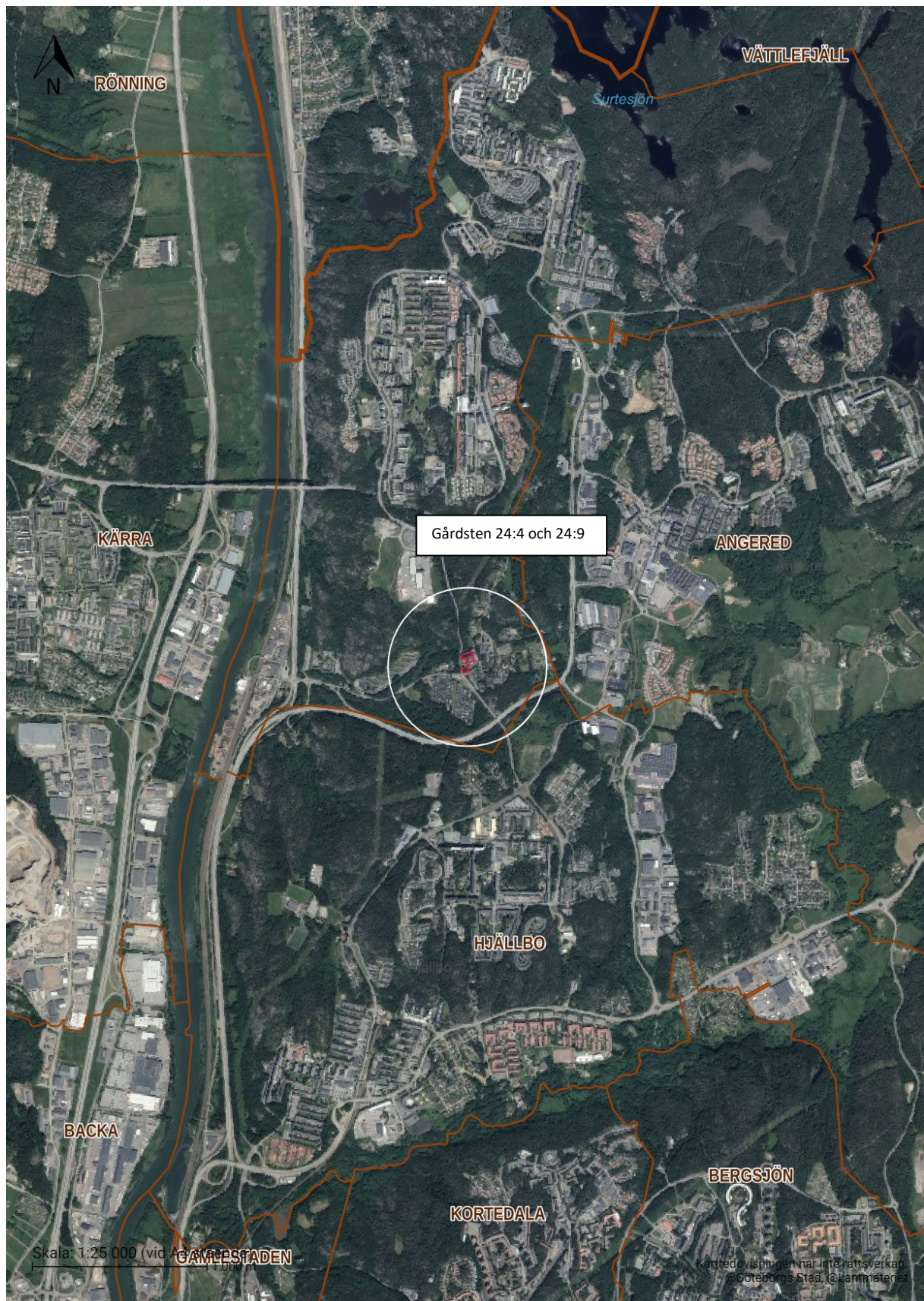
Kristina Lindfors

Exploateringsdirektör

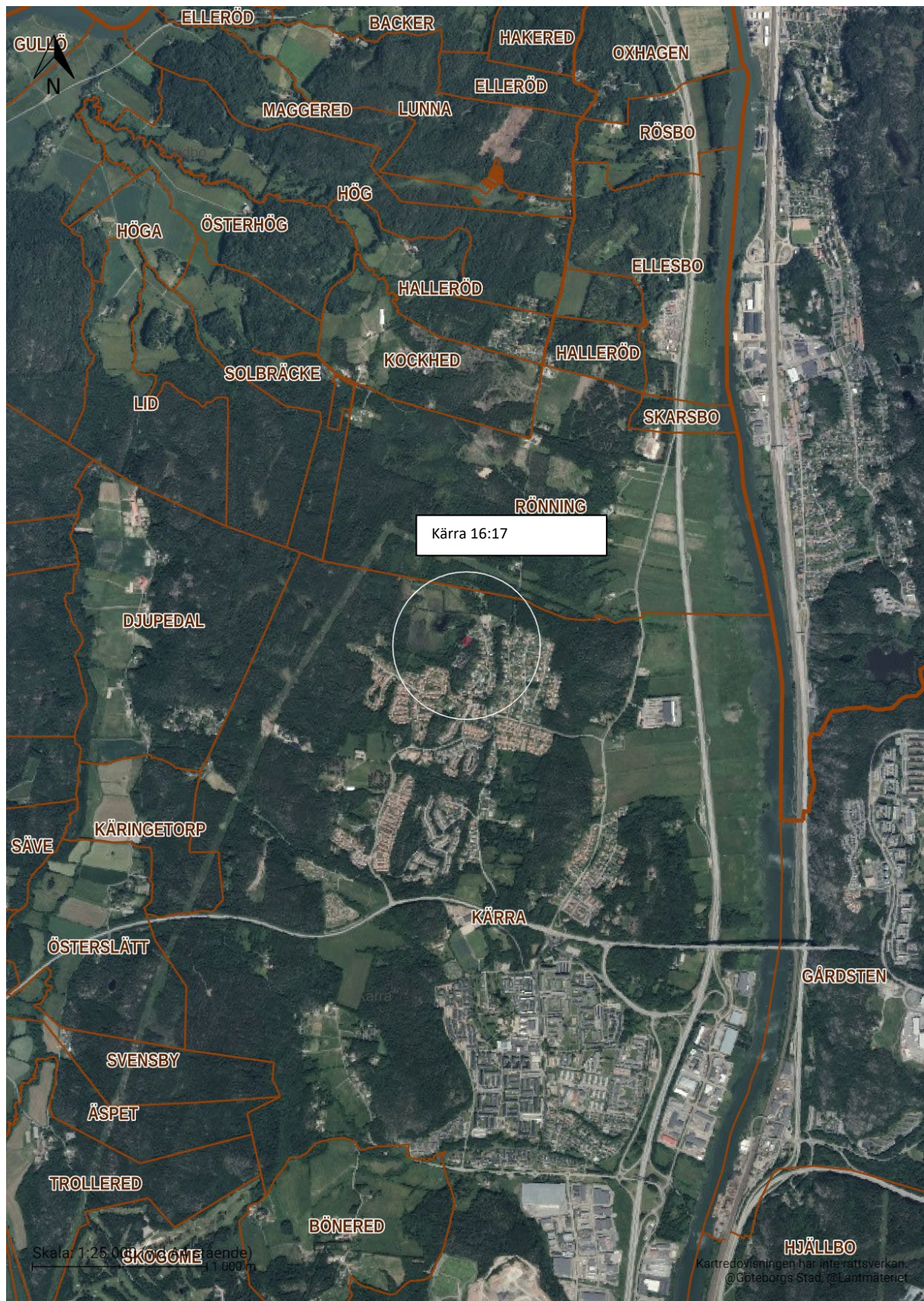
Marie Persson

Avdelningschef

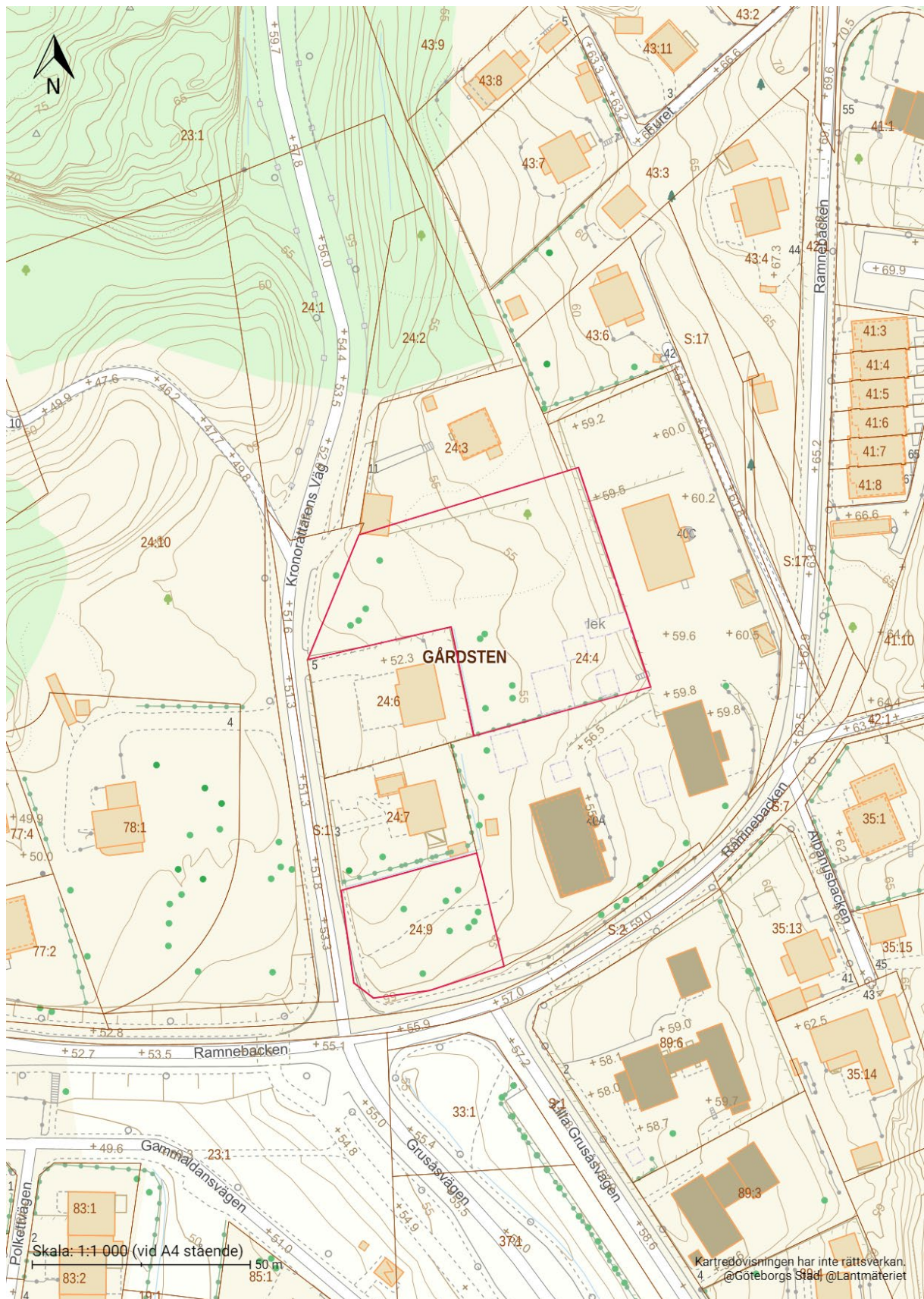
Översiktskarta A



Översiktskarta B



Detalj-karta 1



Detaljkarta 2

