



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-03

Ärendenummer EXF-2025-00865

EXN 2025-10-20

Handläggare

Lovisa Sjöberg

Telefon: 031-368 11 80

E-post: lovisa.sjoberg@exploatering.goteborg.se

Övertagande av byggnaderna på fastigheterna Göteborg Grimås 1:10 och 1:17 från stadsfastighetsnämnden samt uppdrag att sälja del av fastigheterna

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja del av fastigheten Grimås 1:10 med tillhörande byggnad och del av fastigheten Grimås 1:17 med tillhörande byggnad, under förutsättning att stadsfastighetsnämnden överför byggnaderna på fastigheterna Göteborg Grimås 1:10 och 1:17 till exploateringsnämnden på tillträdesdagen.

Sammanfattning

Fastigheterna Göteborg Grimås 1:10 och 1:17 med adress Grimåsvägen 82 ägs av Göteborgs stad och är bebyggda med två bostadsbyggnader och en ladugård.

Fastigheterna är belägna i Rödbo på Hisingen. Fastigheterna med tillhörande byggnader och ladugård förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen och har sedan 2011-06-01 hyrts ut för boendesocialt ändamål. Från och med 2025-04-28 har byggnaderna och ladugården varit outhyrda. På den yta där befintlig ladugård är belägen har stadsfastighetsförvaltningen erhållit ett positivt planbesked för nybyggnation av boende med särskild service (BmSS).

Stadsfastighetsförvaltningen ser inte att det finns något behov av övriga två byggnader för framtida verksamheter. Enligt kommunfullmäktiges rutiner ska byggnader som inte längre behövs för en nämnds verksamhet, överlämnas till exploateringsnämnden. Exploateringsförvaltningen konstaterar att det inte finns någon användning av byggnaden, vilket även avser nyttjande för boendesociala ändamål.

Exploateringsförvaltningen har samrått med stadsbyggnadsförvaltningen som inte har några synpunkter på försäljning av del av fastigheterna.

Förvaltningen föreslår därför att fastigheterna styckas av till lämpliga bostadsfastigheter och att försäljning därefter sker till marknadspris på den öppna marknaden genom upphandlad fastighetsmäklare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Byggnaderna och ladugården på fastigheterna Grimås 1:10 och 1:17 förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen och har varit föremål för uthyrning med en hyresintäkt om 252 000 kronor/år. Stadsfastighetsförvaltningen har kapitaltjänstkostnader samt kostnader för drift och underhåll som upphör i samband med försäljningen. Sedan 2025-04-28 har lokalerna varit tomställda utan hyresintäkt och vare sig stadsfastighets- eller exploateringsförvaltningen ser ett framtida behov av lokalerna.

På fastigheterna finns en kommunintern markupplåtelse vars utbredning omfattar byggnaderna samt ladugården och är därför större än de delar av fastigheterna som avses att säljas. Den kommuninterna markupplåtelsen mellan stadsfastighets- och exploateringsförvaltningen kommer därför att minskas på tillträdesdagen. Minskningen av upplåtelsen medför en minskad kostnad för stadsfastighetsförvaltningen och en minskad intäkt för exploateringsförvaltningen.

Fastigheterna Grimås 1:10 och 1:17 är två större fastigheter som ska styckas av i en lantmåteriförrättning för att kunna säljas som bostadsfastigheter. Kostnader hänförliga lantmåteriförrättningen kommer att belasta den vinst som blir vid en försäljning.

Försäljning av fastigheterna kommer inverka positivt på Göteborgs kommuns ekonomi där vinsten tillförs staden centralt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheterna är belägna utanför detaljplaneområde och kommunens översiktsplan anger värdefullt natur- och friluftsområde. Området som fastigheterna är belägna i ingår i kommunens bevarandeprogram och inom riksintresse för kulturmiljövård. Fastigheterna i sig nämns inte i kommunens bevarandeprogram.

Förvaltningen har stämt av med kulturförvaltningen som inte har några synpunkter på föreslagna åtgärder. Fastigheterna är inte belägna inom område för skyddsvärda träd eller djurarter. Inom området finns det en artobservation av växterna grenrör och brunstarr.

Ingen jordbruk- eller skogsmark ingår i de områdena som avses att säljas.

Bedömning ur social dimension

Kommunen har kommit fram till att det inte finns några kommunala behov av byggnaderna på fastigheterna Grimås 1:10 och 1:17 för framtida verksamhet. Bostadsenheten på förvaltningen ser inte några behov av byggnaden för boendesociala ändamål.

Försäljningen innebär att kommunen bereder möjlighet för förvärvaren att använda fastigheterna med tillhörande byggnad för bostadsändamål. En försäljning kan även bidra till att barnfamiljer får möjlighet att byta boende i Göteborg och bosätta sig i ett eget hus, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
- 2.A-B Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

Byggnaderna och en ladugård med tillhörande tomtmark på fastigheterna Grimås 1:10 och 1:17 ("fastigheterna") förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen och har tidigare hyrts ut för boendesocialt ändamål. På platsen där befintlig ladugård är belägen har stadsfastighetsförvaltningen erhållit positivt planbesked för nybyggnation av ett boende med särskild service (BmSS).

Ingen framtida användning för de andra byggnaderna på fastigheterna kan skönjas i stadens regi och därför föreslår exploateringsförvaltningen att fastigheterna styckas av till lämpliga bostadsfastigheter och därefter försäljs på den öppna marknaden genom upphandlad fastighetsmäklare.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheterna är belägna utanför detaljplan och kommunens översiktsplan anger värdefullt natur- och friluftsområde. Fastigheterna ingår även i riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken samt i kommunens bevarandeprogram. Byggnaderna som är föremål för försäljning har i sig inte klassats som kulturhistoriskt värdefulla i bevarandeprogrammet. Förvaltningen har även stämt av med kulturförvaltningen som inte har några synpunkter på föreslagna åtgärder

Stadsfastighetsförvaltningen har sedan 2011-06-01 hyrt ut ovan nämnda byggnader samt en ladugård. Från och med 2025-04-28 har byggnaderna varit outhyrda. På den yta där befintlig ladugård är belägen har stadsfastighetsförvaltningen erhållit ett positivt planbesked för nybyggnation för ett BmSS. Staden ser inte att det finns något behov av de övriga byggnaderna för framtida verksamheter.

Stadsfastighetsförvaltningens förvaltare har bedömt den tekniska statusen för de båda byggnaderna som uttjänta och kräver total upprustning. En sådan upprustning ansvarar en framtida köpare för samt de eventuella myndighetsbeslut som krävs för att genomföra en sådan.

Grimås 1:10 är idag en stor bostadsfastighet delvis innehållandes jordbruksmark och fastigheten är därför inte lämplig för sitt ändamål. Grimås 1:17 är en stor jordbruksfastighet. Båda fastigheterna behöver därför genomgå fastighetsbildning (avstyckning) för att bli lämpliga fastigheter att sälja som bostadsfastigheter. Det innebär att en försäljning av del av fastigheterna kan bli aktuella efter genomförd fastighetsbildning som görs i en lantmäteriförrättning. Ungefärlig areal efter genomförd avstyckning bedöms bli ca 1 700 kvm per fastighet.

Förvaltningen bedömer att byggnaderna på fastigheterna saknar framtida användning i stadens regi. Mot denna bakgrund föreslås att fastigheterna styckas av och därefter försäljs på den öppna marknaden genom upphandlad fastighetsmäklare.

En sammanställning av fastigheterna och tillhörande byggnader finns nedan. Se även bilagd översikts- och detaljkarta.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Grimås 1:10 (del av)	Grimås 1:17 (del av)
Boarea:	180 kvm	85 kvm

Samtliga byggnader med tillhörande anläggningar och ladugården har ett bokfört värde om cirka 635 000 kr.

Överväganden

Stadsfastighetsförvaltningen har konstaterat att det inte finns något framtida behov av fastigheterna med tillhörande byggnader. Enligt kommunfullmäktiges rutiner ska byggnader/anläggningar som inte längre behövs för en nämnds verksamhet, överlämnas till exploateringsnämnden till bokfört värde. Det är sedan exploateringsnämndens uppgift att finna förmånligast möjliga nyttjande av objektet.

Exploateringsförvaltningen konstaterar att staden inte har någon användning av byggnaderna. I utredningen ingår även kontroll avseende möjligheten att nyttja byggnaderna inom det boendesociala området men förvaltningen har inte heller där funnit användning för det ändamålet.

Förvaltningen föreslår därför att del av fastigheten Grimås 1:10 och del av Grimås 1:17 styckas av för bostadsändamål och därefter försäljs till marknadspris på den öppna marknaden genom upphandlad fastighetsmäklare. Uppskattad försäljningsstart är Q1-Q2 2026.

Försäljningen är beroende av att lantmäteriet fattar beslut om fastighetsbildning av fastigheterna. Det innebär att tidsperioden mellan nämndbeslut och försäljningsstart kan dröja i väntan på beslut från lantmäteriet. En tomt som behöver avstyckas från en större fastighet har längre tid mellan nämndbeslut och försäljning jämfört med en redan fastighetsbildad tomt.

Försäljningen är även beroende av att stadsfastighetsnämnden fattar beslut om att byggnaderna på fastigheterna överförs från stadsfastighets- till exploateringsnämnden på respektive tillträdesdag. Ärendet planeras att tas upp i stadsfastighetsnämnden för beslut 2025-11-26. Överföringen av byggnaderna sker på tillträdesdagen. Det innebär att förvaltnings- och kapitalkostnadsansvaret ligger kvar hos stadsfastighetsförvaltningen till dess att exploateringsförvaltningen hittar en köpare som tillträder respektive fastighet.

Exploateringsförvaltningen har samrått med stadsbyggnadsförvaltningen som inte har några synpunkter på försäljning av del av fastigheterna.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har inte kunnat identifiera något behov av fastigheterna med tillhörande byggnader. Det bedöms därför mer ändamålsenligt att kommunen bereder möjlighet för annan användbar nytta. Försäljning av objekten möjliggör för personer och familjer att byta bostad inom Göteborg, alternativt flytta till Göteborg för att bosätta sig i kommunen, vilket förvaltningen ser som positivt. Försäljningen kommer även generera intäkter till staden.

Området där fastigheterna är belägna ingår i riksintresse för kulturmiljövården samt i kommunens bevarandeprogram. Bevarandeprogrammet nämner inte aktuella byggnader specifikt som särskilt värdefulla. Förvaltningens bedömning är att en försäljning inte

medför någon negativ påverkan på området i det hänseendet. Stadsfastighetsförvaltningens förvaltare har bedömt byggnaderna som uttjänta och kräver upprustning. En sådan upprustning ansvarar en framtida köpare för och de eventuella myndighetsbeslut som krävs för att genomföra en sådan upprustning.

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

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

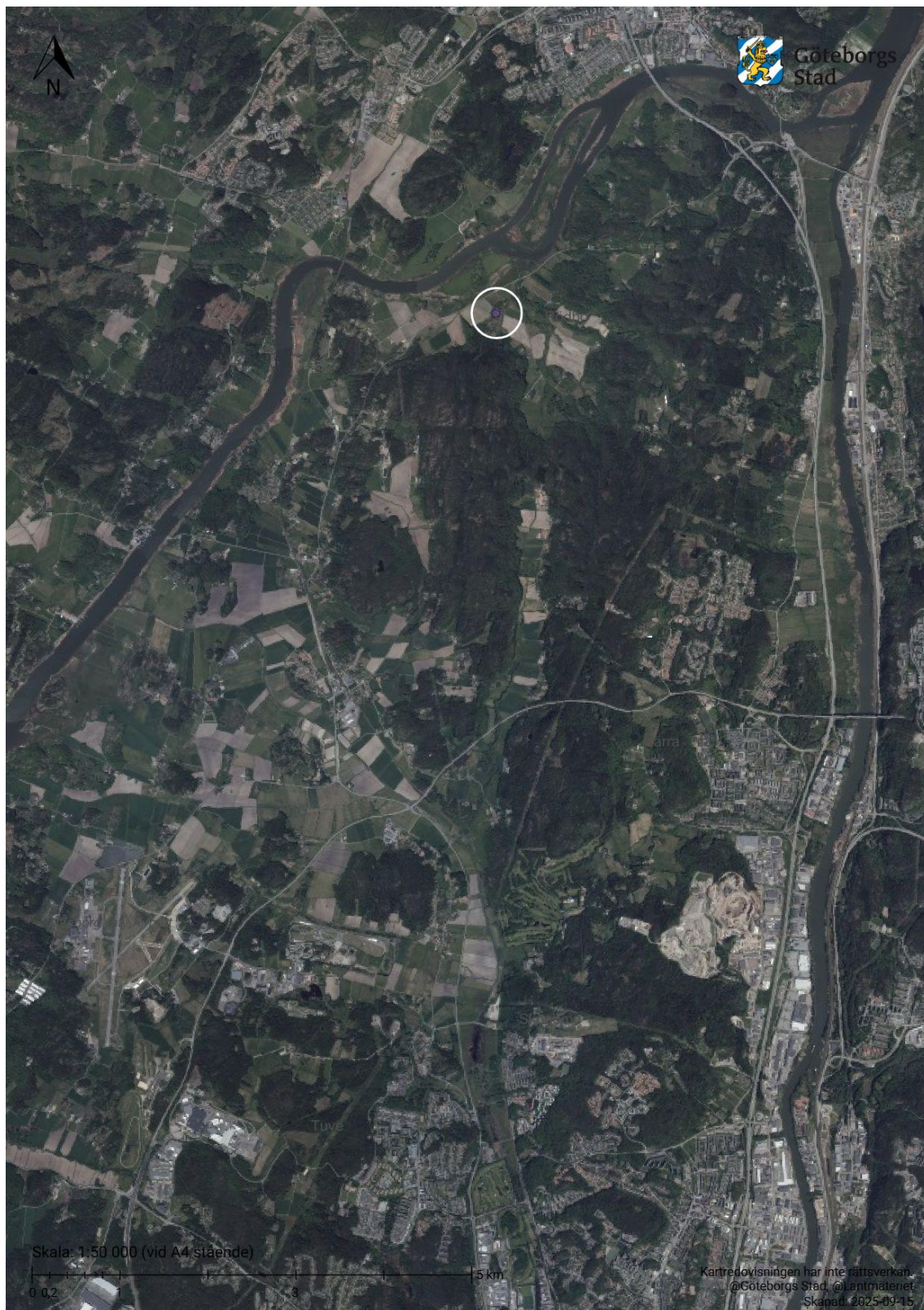
Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



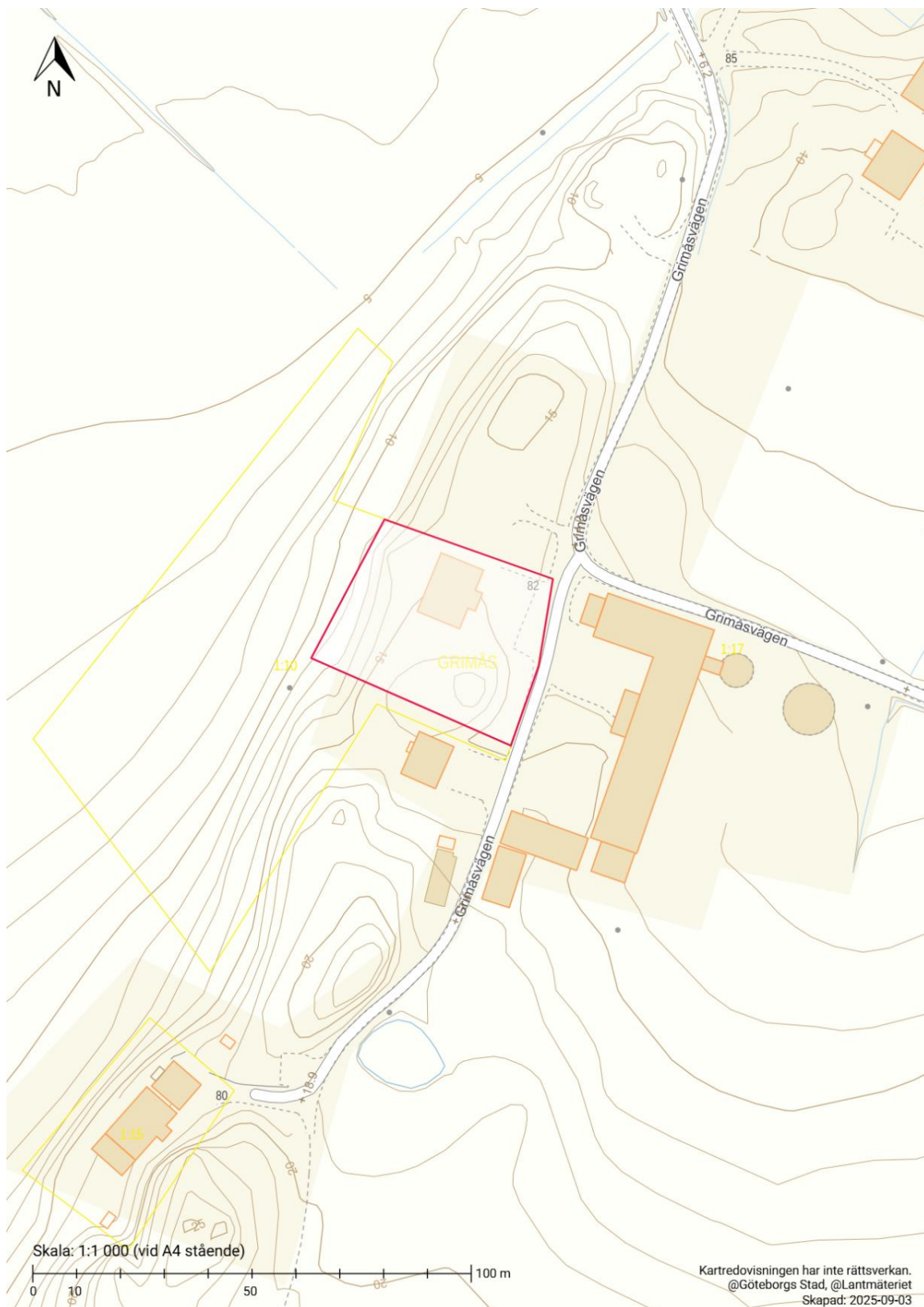
Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-10-20. Dnr EXF-2025-00865



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-10-20. Dnr EXF-2025-00865





Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-10-20. Dnr EXF-2025-00865

