



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-28

Ärendenummer EXF-2023-00541

EXN 2024-09-23

Handläggare

Nathalie Jonsson

Telefon: 031-368 12 99

E-post: nathalie.jonsson@exploatering.goteborg.se

Begäran om uppdrag att sälja fastigheten Göteborg Biskopsgården 90:1

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att sälja fastigheten Göteborg Biskopsgården 90:1 till Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att upprätta och underteckna för försäljningen erforderliga överlåtelsehandlingar avseende fastigheten ovan.

Sammanfattning

Föreslaget beslut innebär en direktförsäljning av en fastighet om ca 2 400 kvm till Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler, (Göteborgslokaler) till marknadsmässigt pris.

Fastigheten utgör en så kallad "A-tomt" och huvudprincipen är att förvaltningen inte säljer A-tomter eftersom en fastighetsägare av en A-tomt kan begära inlösen av kommunen. Eftersom Göteborgslokaler är ett helägt kommunalt bolag och överlåtelseavtalet kommer innehålla ett förbud för bolaget att begära inlösen så innebär en försäljning inte samma risk som vid en försäljning till extern aktör.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen arrenderar idag ut fastigheten Göteborg Biskopsgården 90:1 och har en arrendeintäkt om 52 000 kr/år som upphör vid en försäljning. Kommunen kommer vid en försäljning av fastigheten till marknadsmässigt pris erhålla en intäkt.

En försäljning innebär att Göteborgslokaler får en rationell ekonomisk fastighetsförvaltning så som ägare till både marken och byggnaden vilket i sin tur bedöms få en positiv inverkan på området ur en social dimension, se mer nedan.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Fastigheten ligger i stadsdelen Biskopsgården som under många år klassats som ett särskilt utsatt område av polisen (sedan december 2023 klassas Biskopsgården enligt den lägre kategorin som ett riskområde). En av stadens mest prioriterade uppgifter är att säkerställa att ingen stadsdel ska klassas som ett särskilt utsatt område och för att lyckas med detta behöver samtliga av stadens förvaltningar och bolag samarbeta tillsammans med andra externa aktörer.

Förvaltningen bedömer att en försäljning av fastigheten kommer bidra till att förstärka det viktiga och positiva arbetet som Göteborgslokaler gör tillsammans med övriga aktörer i området. Det ger Göteborgslokaler en mer ekonomiskt rationell förvaltning och möjliggör att bolaget kan vidta nödvändiga investeringar i byggnaden och på torget i stort för att säkerställa en fortsatt positiv utveckling. Förvaltningen anser vidare att det är viktigt för att säkerställa områdets positiva utveckling att det även efter förvärvet kommer att finnas en partipolitiskt obunden, och i framtiden en icke-religiös, samlingsplats för medborgarna i området vilket också bedöms ha en positiv betydelse för mångfald och jämställdhet bland medborgarna.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detalj-karta

Ärendet

Föreslaget beslut innebär en direktförsäljning av fastigheten Göteborg Biskopsgården 90:1 till Göteborgslokaler till marknadsmässigt pris.

Beskrivning av ärendet

Föreslaget beslut innebär en direktförsäljning av en fastighet om ca 2 400 kvm till Göteborgslokaler. Göteborgslokaler är ett helägt dotterbolag till Förvaltningsaktiebolaget Framtiden som i sin tur ägs av Göteborgs kommun.

Fastigheten har tidigare arrenderats ut till Svenska Kyrkan som äger en kyrkobyggnad, Länsmansgårdens kyrka, som är uppförd på fastigheten. Svenska kyrkan har velat friköpa fastigheten tidigare men exploateringsförvaltningen har sagt nej till en försäljning på grund av att fastigheten utgör en så kallad ”A-tomt”.

En A-tomt är mark som i gamla byggnads- eller stadsplaner, som antagits före införandet av den äldre plan- och bygglagen (1987:10) anger att marken ska användas för allmänt ändamål vilket oftast betecknades med bokstaven A på plankartan. Planbestämmelsen användes för att trygga det allmännas tillgång till mark för olika verksamheter. Med termen allmänt ändamål avsågs all verksamhet som bedrevs av ett offentligt organ, dvs. staten, ett landsting (numera region), en kommun eller dåvarande statskyrkan.

Anledningen till att förvaltningen som utgångspunkt avråder från försäljning av A-tomter är för att ägaren till en sådan tomt har rätt enligt 14 kap. plan- och bygglagen (2010:900) att kräva att kommunen löser in fastigheten, även om fastighetsägaren precis förvärvat fastigheten av kommunen. Om en fastighetsägare till en A-tomt begär inlösen är kommunen att erlagga marknadsmässigt pris plus 25 % extra till fastighetsägaren. Det innebär att om kommunen säljer en A-tomt för 1 miljon kronor kan fastighetsägaren dagen efter försäljningen vända sig till kommunen och begära att fastigheten löses in för 1,25 miljoner kronor.

Länsmansgårdens kyrka är en uppskattad samlingsplats i stadsdelen Biskopsgården som under många år klassats som ett särskilt utsatt område av polisen (sedan december 2023 klassas Biskopsgården enligt den lägre kategorin som ett riskområde). När Svenska kyrkan beslutade sig under 2023 för att sälja kyrkobyggnaden visade Göteborgslokaler tidigt intresse för att förvärva den. Göteborgslokaler äger majoriteten av de byggnader som finns på Länsmanstorget där kyrkobyggnaden ligger och bolaget, tillsammans med de kommunala bostadsbolagen i området, är måna om att byggnaden ska fortsätta vara en viktig samlingsplats med positiv inverkan på lokalsamhället.

Göteborgslokaler har under våren 2024 tecknat ett köpekontrakt med Svenska kyrkan avseende förvärv av kyrkobyggnaden med planerat tillträde senare i höst.

Göteborgslokaler har varit i kontakt med förvaltningen och framfört önskemål om att förvärva även fastigheten som bygganden står på för att säkerställa en rationell ekonomisk fastighetsförvaltning så som ägare till både marken och byggnaden.

Förvaltningen bedömer att det finns skäl att göra undantag från huvudprincipen att inte sälja en A-tomt i detta fall, främst på grund av att Göteborgslokaler utgör ett kommunalt helägt bolag och då förvaltning ser det som positivt ur ett hela staden perspektiv att Göteborgslokaler har det samlade fastighetsägandet av lokaler på Länsmansgårdens torg. Förvaltningen anser på samma sätt som Göteborgslokaler och de kommunala

bostadsbolagen att det är viktigt att säkerställa att det finns en samlingslokal som är partipolitiskt obunden och ickereligiös och som har en positiv lokalpåverkan i Biskopsgården för att motverka de negativa krafter och utmaningar som fortfarande finns i området.

För att säkerställa att Göteborgslokaler inte i framtiden ska begära inlösen av kommunen kommer överlåtelseavtalet att innehålla ett villkor om att Göteborgslokaler inte får begära inlösen. Risker för att Göteborgslokaler som ett helägt bolag, i strid med avtalet, skulle begära detta ändå bedömer förvaltningen som väldigt låg, till skillnad från om försäljningen hade skett till en extern aktör. Därutöver finns det en bestämmelse enligt 14 kap. 14 § andra stycket PBL som anger att inlöSENSKYLDIGHETEN upphör om bygglov ges till fastighetsägaren för önskat ändamål. Göteborgslokaler har för avsikt att söka nytt bygglov i samband med förvärvet av kyrkobyggnaden och därigenom skulle inlöSENSKYLDIGHET upphöra automatiskt om sådant beviljas.

Förvaltningen har också för avsikt att i köpekontraktet införa ett villkor om förfogandeinskränkning för att säkerställa att fastigheten inte säljs vidare av Göteborgslokaler till någon extern aktör i framtiden.

Försäljningen ska ske till marknadsmässigt pris.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen anser att det finns skäl att frånga huvudprincipen att inte sälja A-tomter i detta fall eftersom försäljningen ska ske till det helägda kommunala bolaget Göteborgslokaler och då inlöSENSKYLDIGHETEN kommer att avtalas bort. En försäljning innebär att Göteborgslokaler får en rationell ekonomisk fastighetsförvaltning så som ägare till både marken och byggnaden och därmed ökar möjligheterna för bolaget att kunna fortsätta det viktiga arbetet att göra Biskopsgården till ett tryggt område där göteborgarna vill bo.

Kristina Lindfors
Direktör

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende



Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)

0 20 100 300 500 m

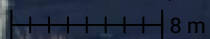
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2024-08-28



Göteborgs
Stad



Skala: 1:400 (vid A4 stående)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2024-08-28