



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-10-08

Ärendenummer EXF-2025-01152

EXN 2025-11-17

Handläggare

Eric Hall och Lovisa Sjöberg

Telefon: 031-368 11 47 och 031-368 11 80

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

lovisa.sjoberg@exploatering.goteborg.se

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 från Göteborgs Egnahems AB till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med villkor om kommunfullmäktiges bemyndigande.

Sammanfattning

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 ägs av Göteborgs Egnahems AB och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Björlanda står inför en stor utveckling och befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. Grundskolkapaciteten i området är idag ansträngd och det finns ett underskott av skolplatser sedan en lång tid tillbaka.

Det finns ett tydligt behov av en ny skoletablering inom området för att kunna genomföra utbyggnation i enlighet med antagna och pågående detaljplaner samt möjliggöra kommande bostadsexploatering. Fastigheten som föreslås att förvärvas har bedömts som lämplig för skoländamål. För fastigheten pågår det planläggning i ”*Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda*”. För att kunna genomföra detaljplanen i ett senare skede bör fastigheten ägas av staden.

Exploateringsförvaltningen och Göteborgs Egnahems AB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Kvisljungeby 2:297 till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor.

Sammantaget bedöms föreslaget förvärv motiverat med hänsyn till att fastigheten har bedömts som lämplig för skoländamål. Det finns ett underskott av grundskolplatser som delvis kan åtgärdas med uppförande av en ny skola på aktuell fastighet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden

Ett förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 innebär en utgift för kommunen om 52,6 miljoner kronor, vilken kommer att belasta exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv. Utöver förvärvskostnaden tillkommer lagfartskostnader.

Fastigheten är obebyggd och hela värdet utgörs av ett markvärde. Det innebär att exploateringsnämnden belastas med en årlig internräntekostnad som uppgår till 1 183 500 kronor med nuvarande internräntenivå om 2,25 %.

För fastigheten pågår ett detaljplanearbete för att pröva möjligheten att använda fastigheten för skol- och idrottsändamål. Bedömningen är att detaljplanen kan antas under 2028. Exploateringsnämndens internräntekostnad kvarstår fram tills det att en annan förvaltning ska nyttja marken för annat ändamål. I samband med ändrad markanvändning i enlighet med ny detaljplan ska fastigheten, i enlighet med gällande rutin, upplåtas med ett kommuninternt markupplåtelseavtal till stadsfastighetsnämnden.

Stadsfastighetsnämnden upplåter i sin tur, efter uppförd skolbyggnad, fastigheten till grundskolenämnden. Detta innebär att grundskolenämnden i slutändan ska bära en självkostnadshyra som till viss del baseras på fastighetens markvärde. Förutsatt detaljplanens antagande bedöms fastigheten i sin helhet upplåtas för skol- och idrottsändamål, vilket innebär att exploateringsnämnden i ett senare skede inte kommer belastas med några internräntekostnader för fastigheten.

Sammantaget genererar föreslaget förvärv ett initialt underskott för exploateringsnämndens driftbudget fram tills att fastighetens kan användas för det ändamål som pågående detaljplan föreslås möjliggöra. I väntan på ett antagande och genomförande av pågående detaljplanen kan marken arrenderas ut. Förvaltningen ser därmed en möjlighet att genom nya arrendeupplåtelser nå en intäktsnivå som kan täcka en del av nämndens driftunderskott.

Göteborgs Egnahems AB

Föreslaget förvärv innebär en intäkt för Göteborgs Egnahems AB och väntas ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 är planlagd för öppen platsmark (allmän plats) enligt gällande avstyckningsplan. Kommunens översiktsplan anger att fastighetens ingår i område för "Förändrad markanvändning övrig bebyggelse" och "Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse" samtidigt som den är utpekad som jordbruksmark. Enligt översiktsplanen ska åtgärder som försvårar eller förhindrar jordbruksverksamhet undvikas så långt möjligt.

Förvärvets tydliga syfte är att fastigheten efter ett förvärv ska ingå i det område för vilket det pågår detaljplanearbete som ska möjliggöra en ny skola och idrottshall. Föreslaget förvärv innebär ingen direkt förändring på platsen och bedöms därför inte innebära någon påverkan ur ekologisk dimension i ett kortsiktigt perspektiv. Förvärvet bedöms dock på längre sikt kunna ge positiv påverkan i den aspekt att kommunens rådighet ger förutsättningar att säkerställa ekologiska frågor i detaljplaneprocessen.

Området som fastigheten är belägen i ingår i kommunens bevarandeprogram. Bevarandeprogrammet nämner inte aktuell fastighet eller dess närområde specifikt. En arkeologisk utredning från 2016 visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom fastigheten.

Förvaltningens sammantagna bedömning ur denna dimension är att de ekologiska aspekterna och avvägningarna kommer att beaktas i arbetet med den pågående detaljplanen.

Bedömning ur social dimension

Föreslaget förvärv av Kvisljungeby 2:297 bedöms på kort sikt inte innebära någon påverkan ur social dimension. Pågående markanvändning av fastigheten väntas fortgå till dess att en detaljplan finns antagen på fastigheten. Vid en antagen detaljplan som kan möjliggöra för skol-, vård- och idrottsändamål förväntas det medföra en positiv inverkan för barn och äldre i närområdet.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Förenklat stadsutvecklingsförslag - Skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Egnahems AB

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen föreslår nämnden att för egen del godkänna föreslaget förvärv av fastigheten Kvisljungeby 2:297 till en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor. Föreslagen köpeskilling överstiger nämndens delegerade befogenhet vid beslut om fastighetsförvärv, varför hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande krävs.

Beslut om försäljning av fastigheten väntas fattas i Göteborg Egnahems AB:s styrelse den 27 november samt i Förvaltningsaktiebolaget Framtidens styrelse den 17 december.

Bakgrund

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 ("Fastigheten") ägs av Göteborgs Egnahems AB och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Fastigheten är ca 25 000 kvm och är enligt gällande avstyckningsplan planlagd för öppen platsmark (allmän plats). Fastigheten är obebyggd och utgörs av åkermark.

Björlanda står inför en stor utveckling och befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. Detaljplanen för Skra Bro etapp 1 är antagen och utbyggnation pågår medan planarbeten pågår för tillkommande bostadsområden i Skra Bro etapp 2 och 3. Totalt planeras det för ca 1 400 bostäder i närområdet.

Grundskolkapaciteten i Björlandaområdet är idag ansträngd och det finns ett underskott av skolplatser sedan en lång tid tillbaka. Den planerade utbyggnaden vid Skra Bro förväntas medföra ett ökat behov av grundskolplatser. Det finns därför ett tydligt behov av en ny skoletablering inom området för att kunna genomföra utbyggnation i enlighet med antagna och pågående detaljplaner samt möjliggöra för kommande bostadsexploatering. Fastigheten som föreslås att förvärvas har bedömts som lämplig för en skoletablering.

Ett beslut om förenklat stadsutvecklingsförslag togs av stadsbyggnads- och exploateringsförvaltningen i maj 2025. För Fastigheten pågår det planläggning i "*Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda*" (SBF-2025-00328) för att möjliggöra utbyggnad av en ny F-6-skola med idrottshall. I detaljplanen ska även möjligheten att uppföra en ishall undersökas. Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra för en skola som kan rymma ca 570 elever, en fullstor idrottshall och eventuellt en ishall om så bedöms som lämpligt på platsen. För att hantera demografiska förändringar kan det bli aktuellt att detaljplanen även medger vårdandamål. Preliminärt förväntas ett antagande av detaljplanen under andra halvåret 2028.

Grundskolenämndens lokalbehovsplan för 2025, som fastställdes 2025-09-22, belyser att grundskoleförvaltningen arbetar med att ompröva, skjuta upp eller avbryta framtida planerade investeringsprojekt. Exploateringsförvaltningen har stämt av med stadsfastighets- och grundskoleförvaltningen att en utbyggnad av skola i Björlanda fortfarande är aktuell på Fastigheten. Närliggande Björlandaskolan och Lillebyskolan har moduler med bygglov som löper ut 2031–2032. En ny skola på Fastigheten kan ersätta modulerna.

Enligt gällande översiktsplan är Fastigheten belägen inom "Förändrad markanvändning övrig bebyggelse" och "Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse". Föreslaget förvärv, som syftar till en förändrad markanvändning, bedöms därmed följa översiktsplanens intentioner för området.

Göteborgs Egnahems AB är ett kommunalt bolag som har till uppdrag att bygga bostäder med upplåtelseform bostads- eller äganderätt och har ägt Fastigheten sedan 2008. Mot bakgrund av att Fastigheten har ansetts som lämplig för skoländamål har parterna enats om att Fastigheten ska överlåtas till staden.

Värdebedömning och överenskommen köpeskilling

Parterna har i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer (KF Handling 2018 nr 118) om överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och kommunen enats om värderingsförutsättningar samt tagit fram varsin värdering. Det överenskomna värdet bedöms som skäligt med beaktande av fastighetens förutsättningar och läge samt det behov som föreligger.

Förvaltningens bedömning

Mot bakgrund av att Fastigheten har bedömts som lämplig för skola och att det finns ett befintligt och tillkommande underskott av skolplatser i området i samband med utbyggnaden av Skra Bro bedömer förvaltningen att föreslaget förvärv är motiverat. I närområdet finns det ytterligare områden som enligt kommunens översiktsplan är utpekade som utredningsområden för blandad stadsbebyggelse. Vid en framtida utbyggnad av dessa områden kan behovet av skolplatser komma att öka.

Det pågår en detaljplan för skol- och idrottsändamål på Fastigheten och för att kunna genomföra detaljplanen bör Fastigheten ägas av staden. Ett förvärv av Fastigheten möjliggör en skoletablering som i ett senare skede bedöms kunna tillgodose en del av det underliggande och kommande behov som finns av skolplatser i området. Om ett förvärv inte genomförs kan det försvåra kommande utveckling av området.

Föreslaget förvärv genererar initialt ett underskott för exploateringsnämndens driftbudget fram tills att Fastigheten kan användas för det ändamål pågående detaljplan föreslås möjliggöra. Trots att förvärvet genererar ett initialt underskott bedömer förvaltningen att förvärvet genererar andra värden i närområdet, varför ett förvärv är motiverat.

Exploateringsförvaltningen föreslår, mot bakgrund av ovan, att nämnden för egen del fattar beslut om förvärv av Fastigheten för en köpeskilling om 52,6 miljoner kronor för att sedan hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att godkänna förvärv.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef Mark och boende

Exploateringsdirektör

Översiktskarta

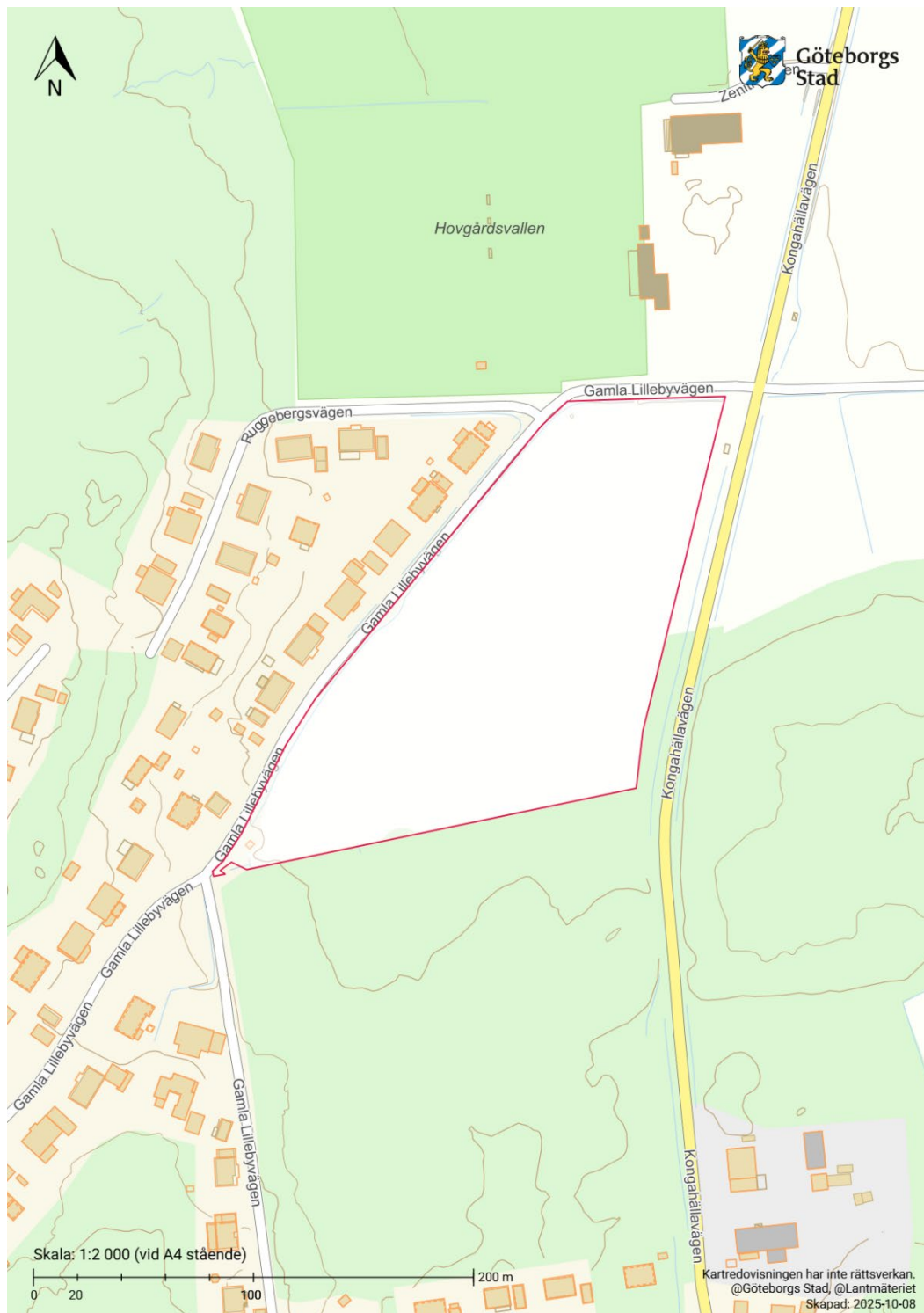
Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-11-17. Dnr EXF-2025-01152





Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-11-17. Dnr EXF-2025-01152



Förenklat stadsutvecklingsförslag För skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda

Projektägare: Karoline Rosgardt, stadsbyggnadsförvaltningen

Projektledare: Eva-Marie Pålsson, stadsbyggnadsförvaltningen

Projektägare: Sara Edmark, exploateringsförvaltningen

Projektledare: Georges El-Boustany, exploateringsförvaltningen

Datum för godkänt stadsutvecklingsförslag, SBF: 2025-05-20

Datum för godkänt stadsutvecklingsförslag, EXF: 2025-05-21

Diarienummer stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2025-00328

Diarienummer exploateringsförvaltningen: EXF-2025-00695



Förenklat stadsutvecklingsförslag

KORT BESKRIVNING AV DET FÖRENKLADE STADSUTVECKLINGSFÖRSLAGET

Syfte och mål:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en ny F-6-skola med idrottshall i Skra Bro, Björlanda. Syftet är även att undersöka möjligheten att uppföra en ishall inom området.

Målet är en utbyggd skola som rymmer 570 elever, och en skolgård som är lämplig sett till bullernivåer, utformning och storlek. Målet är även att möjliggöra för en fullstor idrottshall och/eller en ishall.

Beskrivning av förslaget

Det pågår en stor nybyggnad av bostäder i Björlanda. Vid området vid Skra Bro etapp 1 sker byggnation, och planarbeten pågår för tillkommande bostadsområden inom etapp 2 och 3. Sammantaget finns ett behov av tillkommande skol-och förskoleplatser. Inom planläggningen av etapp 2 och 3 i Skra Bro ingår 6-8 avdelningar förskola i respektive plan. Planläggning pågår för att möjliggöra en utökning av antalet elever i Björlandaskolan i norr, tillsammans med ny stor skolidrottshall. Utöver utbyggnationen av Björlandaskolan så finns behov av ytterligare skolplatser i området, vilket aktuell detaljplan har som syfte att lösa.

IoFF har meddelat att de önskar att skolans idrottshall får fullstora mått, för att ha en flexibel användning för fler än skolans verksamhet. IoFF har även framfört att de är intresserade av att anlägga en ishall inom fastigheten. Projektet kommer utreda vad som är möjligt att anlägga inom fastigheten.

Bebyggelsen behöver utformas på ett sätt så att den passar in i områdets lantliga karaktär. Stort fokus kommer behöva läggas på att hitta en utformning som fungerar sett till områdets problematik med dagvatten och skyfall. Utrymmen för omhändertagande av både dagvatten och skyfall behöver finnas i området.

Det är negativt för de ekologiska värdena i området att brukbar jordbruksmark tas i anspråk, men sett till den utveckling som sker i området med många fler bostäder, så krävs fler skolplatser i området och aktuell plats har då bedömts som mest lämplig. Hantering av skyfall och dagvatten kommer bli väldigt kostsam, vilket påverkar ekonomin för en utbyggnad av projektet. Planen bedöms ha social komplexitetsnivå 2.



Fortsatt PLEX-process

Utifrån projektens komplexitet görs en bedömning att projektet ska följa den vanliga PLEX-processen.

Förenklad stadsutvecklingsförslag

GROV ÖVERGRIPANDE TIDPLAN (från idé till färdigutbyggd kvarters och allmänplats mark)

Planstart april 2025

Samråd Q3 2026

Granskning Q2 2027

Antagande Q1 2028

Byggstart 2029

Inflytt 2032

EKONOMISK BEDÖMNING

- Exploateringsförvaltningen har under arbetet med förslaget tagit fram en övergripande ekonomisk bedömning som anger att projektet kan generera ett underskott.

TAKTISK ÖVERVÄGANDE

Kvalitet är viktigt då det är en kommunal utbildningslokal som planeras, och dessa förutsätts brukas under lång tidshorisont.

Med hänsyn till dagvatten- och skyfallssituationen på platsen så finns det risk att projektet blir dyrt att genomföra, därför är det viktigt under processen att hitta lösningar som är så bra ekonomiskt som möjligt.



ÖVRIGA KNÄCKFRÅGOR/BEROENDEN AV VIKT

Övriga exploateringsprojekt i närområdet

Dagvatten- och skyfallshantering

Ianspråktagande av jordbruksmark

Trafikbuller

Anslutning till området från Kongahällavägen