



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-12-12
diarienummer 7562/16

Förvaltningsavdelningen

Amanda Lindström
telefon 368 09 55
e-post: amanda.lindstrom@fastighet.goteborg.se

Begäran om uppdrag till kontoret att sälja fastigheten Göteborg Torp 749:140 samt teckna hyresavtal avseende stallbyggnader

Förslag till beslut

1. Uppdrag till kontoret att sälja fastigheten Göteborg Torp 749:140 vid hyresavtalets slut, dock tidigast då plan har vunnit laga kraft.
2. Uppdrag till kontoret att teckna hyresavtal enligt vad som föreskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Ärende

Byggnaderna stora stallet, lilla stallet, herrskapsstallet och stenmagasinet inom fastigheten Göteborg Torp 749:140 övertogs, efter genomförd upprustning, från idrotts- och föreningsnämnden per 2016-10-01.

Då kontoret inte ser att fastigheten med nödvändighet behöver ägas av staden efter det att befintliga byggnaders bevarande har säkrats i plan och mot bakgrund av att fortsatt förvaltning skulle innebära ett negativt betalnetto för lång tid framöver, föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att sälja fastigheten på öppna marknaden. Detta dock efter att fastigheten omfattas av beslut om plan som vunnit laga kraft och att det nedan föreslagna hyresavtalets avtalstid har löpt ut.

Den tidigare hyresgästen, Stora Torps ridklubb, har utlovats erbjudande om ny förhyrning efter genomförd renovering av de två stallbyggnaderna. Kontoret föreslår därför att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna nytt hyresavtal på avtalsvillkor som beskrivs nedan i detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

I syfte att möjliggöra en eventuell försäljning har avstyckning av mark kring de två stallbyggnaderna, stenmagasinet och det så kallade herrskapsstallet, som nyttjas som hönshus, genomförts under 2016. Den nybildade fastigheten som erhöll beteckningen Göteborg Torp 749:140 omfattar 7 875 m² och består av två skiften, vilka är markerade med rött på bifogad karta.

Fastigheten Göteborg Torp 749:140, som ligger i utkanten av Delsjöreservatet, saknar detaljplan. I syfte att ge planmässigt stöd för bevarande av befintliga byggnader lämnade kontoret in förfrågan till byggnadsnämnden om upprättande av detaljplan för området. Planarbetet bedöms starta under 2017, antingen som detaljplan eller områdesbestämmelse.

Fastighetskontoret tog över byggnaderna inom fastigheten Göteborg Torp 749:140 per den 2016-10-01.

Den stora och den lilla stallbyggnaden har tidigare hyrts ut till Stora Torps ridklubb. Hyresavtalet, med klausul om avstående av besittningsskydd, upphörde 2015-08-31 eftersom den stora stallbyggnaden var i stort behov av omfattande upprustningsåtgärder. Även de övriga byggnaderna krävde vissa åtgärder.

Kommunen och Stora Torps ridklubb enades i juni 2015 om att ridklubben skulle erbjudas möjlighet att få ny förhyrning, med marknadsmässiga villkor som grund, efter det att renoveringen färdigställdes.

Ekonomiska konsekvenser

Byggnadernas totala bokföringsvärde som övertogs från idrotts- och föreningsnämnden 2016-10-01 efter färdigställd renovering av det stora stallet, uppgår till ca 6 900 000 kronor.

Inför övertagandet av byggnaderna till fastighetsnämnden har fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen gemensamt besiktigt och identifierat ett eftersatt underhåll avseende lilla stallet, herrskapsstallet och stenmagasinet om 550 000 kronor, som skall regleras. Denna kostnad bärs av idrotts- och föreningsnämnden.

Fastighetskontorets uppdrag har varit att ta fram en marknadsmässig hyra och erbjuda det till föreningen som tidigare har hyrt stallet av kommunen. Efter att ha förhandlat med föreningen har vi inte lyckats skriva ett avtal på den från kontorets sida lägsta marknadsmässiga hyran på 600 kr/kvm. Det förslag som ridklubben är villig att acceptera är 400kr/kvm vilket innebär för kontorets räkning ett negativt betalnetto enligt kalkyl på ca 330 tkr per år.

Även utifrån kontorets förslag på marknadsmässig hyra, skulle fortsatt förvaltning innebära en kostnad för kommunen i form av ett negativt betalnetto i ca 20 år.

Överväganden

Enligt kommunfullmäktiges riktlinjer ska sådana byggnader eller anläggningar som inte längre behövs inom någon nämnds verksamhet, överlämnas till fastighetsnämnden till högst bokfört värde. Det är sedan fastighetsnämndens uppgift att finna förmånligast möjliga nyttjande av objektet, antingen som en del av kommunens fastighetsbestånd eller som försäljningsobjekt.

Stallområdet utgör en unik miljö i direkt anslutning till Delsjöreservatet. Då planarbete avses starta för att skydda området och säkra byggnadernas bevarande samt att byggnaderna inte kommer att kunna hyras ut med positivt resultat under överskådlig tid, ser inte kontoret att fastigheten med nödvändighet behöver ägas av staden efter det att plan har upprättats för området.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att sälja fastigheten vid hyresperiodens slut, dock tidigast den dag då plan har vunnit laga kraft. Försäljningen föreslås ske på öppna marknaden, genom mäklarinsats. Kontoret ska föra en dialog med ridklubben under avtalstiden för att verksamheten ska kunna anpassas till försäljningen.

Kontoret föreslår även att byggnaderna hyrs ut till Stora Torps ridklubb under två års tid med avstående av besittningsskydd till överenskommen hyresnivå á 400kr/kvm.

Bilagor

Kartor

Martin Öbo
Tillförordnad fastighetsdirektör

Olle Björquist
Tillförordnad avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta

