

**Styrelsehandling nr 11**

Utfärdat 2020-09-24

Diarienummer; FB2020-2586

Handläggare

Anders Svensson

Telefon: 031-731 48 19

E-post: anders.svensson@familjebostader.se

## **Avstyckning och försäljning del av Utby 129:2 Fjällbo Park**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:**

Att - godkänna avstyckning av del av Utby 129:2 och  
- godkänna försäljningen av den från Utby 129:2 avstyckade fastigheten till  
Egnahemsbolaget för byggnation av 90 bostadsrätter

### **Sammanfattning**

I Fjällbo park äger Familjebostäder fastigheten Utby 129:2. För området antogs 2018-10-18 en ny detaljplan för Fjällbo Park som möjliggör nyproduktion av 75 hyresrätter och 90 bostadsrätter på bolagets mark. FBU uppför nu för bolaget 75 hyresrätter inom bolagets befintliga fastighet. Egnahemsbolaget har uppdraget att uppföra bostadsrätterna vilket togs beslut om i bolagets styrelse 2019-12-10 och i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2019-12-12.

För att kunna genomföra detaljplanen och nyproduktion av bostadsrätterna krävs att en avstyckning från Utby 129:2 sker där ansökan om lantmäteriförrättning är inlämnad och påbörjad. Servitutsavtal, nyttjanderättsavtal och andra avtal kommer att behöva tecknas mellan bolaget och Egnahemsbolaget. Förhållandena för avstyckningen är förankrade hos både Egnahemsbolaget och Lantmäteriet.

Inflyttning av hyresrätterna beräknas ske sommaren 2021 och bostadsrätterna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2022.

Köpeskillning för marken uppgår till 5 805 000 kronor

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Köpeskillningen för den avstyckade fastigheten till Egnahemsbolaget har satts i enlighet med de koncerngemensamma principer som gäller vid interna överlåtelser inom Framtiden koncernen.

I den åsatta köpeskillningen ingår skattemässigt restvärde, andel av kostnaderna för omläggning av bef. VA-ledningar inom Utby 129:2 till följd av nyproduktionen samt andel av framtida driftkostnader på vägar inom området upplåttna till Egnahemsbolaget med servitut.

Köpeskillning för marken är med Egnahemsbolaget överenskommen till 5 805 000 kronor

- Skattemässigt restvärde, 2 549 000 kr

- Fördelning av kostnader för dragning av nya VA-ledningar, 2 230 000 kr
- Andel av framtida driftskostnader för vägar, 1 026 000 kr

Överlåtelsen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för bolaget. Att tillföra området bostadsrätter bedöms öka attraktiviteten i området.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Ej aktuellt inom detta ärende. Hanteras sparats inom respektive investeringsärende för byggnation av hyresrätter respektive bostadsrätter och behöver svara an till riktlinjer ställda inom Framtiden koncernen likväl som krav inom staden.

### **Bedömning ur social dimension**

Ärendet kommer att ha positiv inverkan på området. Området är känt och uppskattat för dess naturvärden och öppna tillgängliga karaktär. Egnahemsbolagets tillskott av bostadsrätter möjliggör för möjlighet att äga sitt eget boende i detta vackra och attraktiva område samtidigt som bostadsrätterna bidrar till en mer blandad bebyggelse.

Med områdets öppna och tillgängliga karaktär och närhet till fin natur så finns fina förutsättningar till bevarande av dessa och den tillkommande bebyggelsen är väl genomtänkt där central värden bevaras och är tillgängliga för alla som bor och besöker området.

### **Samverkan**

Ej aktuellt inom detta ärende.

Dock sker samverkan inom nybyggnationsprojekten mellan Framtiden Byggutveckling, Egnahemsbolaget, Familjebostäder och våra hyresgäster.

Runt området sker samverkan med Trafikkontoret, Fastighetskontoret, Kretslopp och Vatten samt andra exploatörer som inom detaljplanens område (som omfattar ett större område än enbart vår stamfastighet Utby 129:2) planerar uppförande av ytterligare boenden.

### **Bilagor**

Bilaga 1, Prel. förrättningskarta 2020-05-13

Bilaga 2, Illustration ny bebyggelse samt översiktsskild ny laga vunen detaljplan

### **Ärendet**

Ärendet innehåller förslag till beslut gällande avstyckning av del av Utby 129:2 med försäljning av den avstyckade lotten till Egnahemsbolaget för nyproduktion av 90 bostadsrätter.

### **Beskrivning av ärendet**

I Fjällbo park äger Familjebostäder fastigheten Utby 129:2. I Fjällbo Park finns i dag ca 100 hyreslägenheter och en stor andel allmännyttiga/sociala funktioner såsom äldreboende, boende för särskilt stöd (BMSS), förskola, skolkök och industriell verksamhet i form av ett tvätteri. För området antogs 2018-10-18 en ny detaljplan för Fjällbo Park som möjliggör nyproduktion av 75 st hyresrätter och 90 bostadsrätter på bolagets mark. FBU uppför nu för bolaget 75 hyresrätter inom bolagets befintliga fastighet. Egnahemsbolaget har i uppdrag att uppföra bostadsrätterna vilket togs beslut om i bolagets styrelse 2019-12-10 och i styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden 2019-12-12. För att kunna genomföra detaljplanen och nyproduktion av bostadsrätterna krävs att en avstyckning från Utby 129:2 sker där ansökan

om lantmäteriförrättning är inlämnad och påbörjad. Vägar och gångvägar kommer att nyttjas gemensamt av båda parter och servitutsavtal kommer att upprättas. Parterna har även eftersträvat att området även framgent skall uppfattas som ett område där parterna valt att ha samma utformning på avfallshanteringen och hålla en gemensam linje när det tex gäller beskärning av träd i området mm. Egnahemsbolaget kommer att nytta p-platser inom bolagets fastighet. Parterna kommer att teckna 25-åriga nyttjanderättsavtal avseende parkering. Servitutsavtal och andra avtal kommer att upprättas mellan bolaget och Egnahemsbolaget. Förhållandena för avstyckningen är förankrade med både Egnahemsbolaget och Lantmäteriet.

Inflyttning av hyresrätterna beräknas ske sommaren 2021 och bostadsrätterna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2022.

## **Bolagets bedömning**

Bolagets bedömning är att avstyckningen och avyttringen av del av bolagets mark främjar området med tillkommande bostäder och med blandade upplåtelseformer. Området utvecklas med fler bostäder utan att göra avkall på områdets karaktär.

Per-Henrik Hartmann

VD