



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-30

Diarienummer EFX-2023-00013

Handläggare: Richard Nayar

Telefon: 031-368 13 46

E-post: richard.nayar@exploatering.goteborg.se

Omvandling markreservation till markanvisning - Bostäder vid Lagerströmsplatsen

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB tilldelas under tre år en avgiftsfri markanvisning vid Lagerströmsplatsen. I enlighet med villkor beskrivna i detta dokument.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Ärendet avser tilldelning av markanvisning baserad på tidigare lämnade markreservationer vid Lagerströmsplatsen. Syftet är att fullfölja fastighetsnämndens åtagande mot de aktörer som tilldelats markreservation vid Lagerströmsplatsen och fullföljt de krav som ställts. Markanvisningen föreslås som något mer flexibel än vad reservationerna preliminärt varit. Flexibiliteten föreslås med syfte att i så stor utsträckning skapa möjlighet att säkerställa ett rationellt genomförande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet bedöms innebära en ekonomisk osäkerhet, bland annat på grund av platsens förutsättningar och osäkerhet i vilken exploateringsvolym som kan bedömas lämplig i en detaljplaneprövning. Med föreslagen modell med aktörerna som ankarbygggherrar har kommunen ingen ekonomisk risk för plankostnader eller utredningskostnader kopplat till detaljplanearbetet (exklusive kostnader för geotekniska, arkeologiska- och markmiljöundersökningar).

Bedömning ur ekologisk dimension

Eftersom ärendet avser fullföljande av tidigare lämnade markreservationer har förvaltningen inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Eftersom ärendet avser fullföljande av tidigare lämnade markreservationer har förvaltningen inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Samtliga aktörer har i samverkan med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret bidragit till att detaljplanearbetet kan återupptas. Detta har inneburit bland annat att

genom utredningar visa på möjliga lösningar för att hantera avgörande utmaningar, däribland luftmiljö.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg – Hovås Lyckhem, Lagerströmsplatsen, Angereds Centrum samt vid Kryddvägen i Gårdsten. Tjänsteutlåtande.
3. Markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda. Tjänsteutlåtande.
4. Förändring av tidigare beslutad markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda. Tjänsteutlåtande.

Ärendet

Denna markanvisning innebär att villkoren i tidigare lämnade markreservationer fullföljts, se bilaga 2 samt bilaga 3. Markanvisning föreslås Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB. Intressenter har dessutom möjlighet att tilldelas ytterligare volymer i det fall framtida detaljplan medger mer än 52 500 BTA då de förslås agera ankarbyggherrar.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanearbetet vid Lagerströmsplatsen återupptas av stadsbyggnadsförvaltningen, vilket föranleder att exploateringsförvaltningen föreslår att tilldelade markreservationer fullföljs genom markanvisning.

Totalt sett tilldelades fyra aktörer markreservationer om minst 800 bostäder, dessa är Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB, Wallenstam AB och Serneke Projektutveckling AB. Enligt beslut 2019-06-14 § 168, 3231/14, bilaga 4, återtog fastighetsnämnden tilldelning om 200 bostäder till Serneke Projektutveckling AB eftersom intressenten inte haft möjlighet att uppfylla de krav på motprestation som markreservationen förutsatt.

Därmed återstår 600 bostäder att markanvisa fördelade mellan Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB samt Wallenstam AB. Fördelningen bolagen emellan enligt markreservationer, bilaga 2 samt bilaga 3. Andelen respektive bolag tilldelas baseras på det antalet lägenheter de förbundit sig att överlämna till fastighetskontoret för kommunala behov under 2017 och 2018 enligt reservationerna. Andelarna har fördelats på numerär och upplåtelseform. I överenskommelse mellan parterna föreslås att numerärerna på antal bostäder omräknas till BTA där de markanvisade 600 bostäderna motsvarar 45 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder. Vidare föreslås att slutlig fördelning av upplåtelseformerna mellan parterna sker i ett senare skede. Staden får med detta förslag samma innehåll men skapar samtidigt förutsättningar för hållbara förvaltningsobjekt.

Projektet är komplext och det finns risk att förväntad volym om 800 bostäder inte uppnås. Även realiserandet och utbyggnaden av en framtida detaljplan kommer bli komplext med beroenden mellan uppförandet av byggnader med avseende på bland annat buller och luftmiljö.

Förvaltningen föreslår att parterna som tilldelas markanvisning får i uppdrag att agera ankarbyggherrar, det vill säga tillsätta resurser och driva detaljplanearbetet vilket även innefattar kommunens andel. I gengäld så tilldelas parterna utöver de ovan nämnda 45 000 BTA ytterligare 25 % vardera (25 % tillfaller Göteborgs Stad) av all BTA över 52 500 BTA som framtida detaljplan medger. Förslaget innebär att Göteborgs Stad säkerställs 7 500 BTA för markanvisning i senare skede förutsatt att detaljplanen medger den volymen. Exploateringsförvaltningen behöver inte stå planrisk, tillsätta resurser för planarbetet eller stå för utredningskostnader (exklusive kostnader för geotekniska, arkeologiska- och markmiljöundersökningar). Att de tre parterna tilldelas övrig volym innebär även att genomförandet och beroendena mellan uppförandet av byggnaderna kan hanteras tillfredsställande. Exploateringsförvaltningen insats är att bevaka Stadens intresse för den/de eventuella byggrätter som ska markanvisas i senare skede.

Upplåtelseformer

De 45 000 BTA fördelas:

300 studentbostäder upplåtna som hyresrätter

Övrig BTA fördelas 50/50 mellan hyresrätt och bostadsrätt

Projektspecifika krav - Studentbostäder

Studentbostäderna ska uppföras som små lägenheter och upplåtas som hyresrätter. I det fall behovet av studentbostäder minskar skall lägenheterna i första hand upplåtas till unga vuxna

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Kommunens andel

De 7 500 BTA som ska tillfalla kommunen om detaljplanen medger ska geografiskt ligga i den nedre delen av planområdet och inte uppe på berget.

Markanvisningens giltighet

Markanvisning föreslås på 3 års tid. Skulle bedömningen under detaljplanarbetet vara att bebyggelse på platsen inte är lämplig eller att preliminär volym inte är möjlig att genomföra förfaller markanvisningen helt eller delvis, utan rätt till ersättning för tilldelade aktörer.

Förvaltningens bedömning

Mot bakgrund av att de aktörer som tilldelats markreservation har uppfyllt medföljande krav på motprestation anser förvaltningen att de ska tilldelas markanvisningar. På grund av komplexiteten och osäkerheterna i planarbete och genomförande är förvaltningens bedömning att aktörerna ska agera ankarbygggherrar enligt modell angivet i detta utlåtande för att optimera möjligheterna till ett genomförande samt minska risken för förgäveskostnader för Göteborgs Stad.

Kristina Lindfors

Direktör

Marie Persson

Avdelningschef

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-01-30. Dnr EXF-2023-00013

Översiktskarta



The map shows a residential area in Stockholm, Sweden, with a scale of 1:30,000. The area is bounded by Olskrokensvägen to the north, Kungälvsgatan to the east, and Sankt Pauli Trappor to the south. The map includes a scale bar (0 to 150 meters) and a north arrow. A red dashed line outlines a specific area of interest, and a blue dashed line outlines another area. The map is labeled with various street names and building numbers.

Streets shown include: Olskrokensvägen, Kungälvsgatan, Sankt Pauli Trappor, and others. Building numbers are indicated throughout the map, such as GARDA 69:26, GARDA 69:25, GARDA 744:443, and LUNDEN 14:12.



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2017-11-27

Diarienummer 6958/17

Strategiska avdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg – Hovås Lyckhem, Lagerströmsplatsen, Angereds Centrum samt vid Kryddvägen i Gårdsten

Förslag till beslut

1. Wallenstam AB får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Hovås Lyckhem.
2. Stena Fastigheter AB får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Hovås Lyckhem.
3. Fastighets AB Balder får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
4. Tornet Bostadsproduktion AB får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
5. Förvaltnings AB Framtiden får under tre år en avgiftsfri markreseravtion för bostäder vid Kryddvägen i Gårdsten.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal med intressenterna enligt punkterna 1-5 om att dessa ska lämna lägenheter till fastighetskontoret under 2018 för uthyrning för kommunala behov i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet.

Ärende och bakgrund

Målet om att 4 000 bostäder ska markanvisas under 2017 innebär att fastighetskontoret har haft och har ett stort fokus på att bereda förslag till markanvisningar och markreservationer med utgångspunkt från den tidigare beslutade markanvisningsplanen. Av årets markanvisningar och reservationer, inklusive de som ännu inte är beslutade, har huvuddelen annonserats ut på stadens hemsida för jämförelseförfaranden, men några direktanvisningar har också varit aktuella. I detta tjänsteutlåtande föreslås markreservationer till ett antal aktörer som fått

möjlighet att ansöka om dessa efter en riktad inbjudan om att få delta i ett jämförelseförfarande. Motiven till detta redovisas nedan.

Det stora antalet nyanlända och den skyldighet kommunen har gällande bostadsanskaffning för nyanlända som anvisas till Göteborg till följd av Lagen om bosättning (Bosättningslagen), innebär att åtgärder för att underlätta denna bostadsanskaffning måste ges mycket hög prioritet. Tillämpningen av Bosättningslagen innebär att Göteborg under 2017 ska ta emot 1 098 nyanlända som beviljats uppehållstillstånd. För 2018 handlar det om cirka 700 personer.

En viktig del i arbetet med att klara bostadsanskaffningen för nyanlända är att fastighetskontoret får tillgång till lägenheter i det ordinarie beståndet som kan hyras ut i andra hand till nyanlända.

Fastighetskontoret har under 2017 tecknat särskilda avtal med sju privata fastighetsägare (inklusive en kooperation) om att dessa ska lämna totalt över 100 lägenheter till fastighetskontoret under 2017 (inklusive ett mindre antal tidigt 2018). Lägenheterna lämnas utöver de som lämnas enligt ordinarie samarbetsavtal avseende försörjningen av bostäder för så kallade kommunala kontrakt. Leveransen av lägenheter enligt de särskilda avtalen fungerar väl.

Förvaltnings AB Framtiden lämnar under 2017 genom sina dotterbolag totalt cirka 500 lägenheter för kommunala behov varav många av bostäderna är för nyanlända.

I syfte att dels premiera de aktuella fastighetsägarna, dels stimulera till fortsatt leverans av bostäder under 2018, har fastighetskontoret låtit de sju aktuella organisationerna plus Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) få ensamrätt till att söka ett antal markreservationer.

De sju privata fastighetsägarna är:

- Fastighets AB Balder
- Botrygg Göteborg AB
- HSB Göteborg ekonomisk förening
- Stena Fastigheter AB
- Tornet Bostadsproduktion AB
- Wallenstam AB
- Willhem AB

Fastighetskontoret bjöd in ovanstående organisationer inklusive Framtiden till ett informationsmöte 2017-08-30 där förutsättningarna för markreservationerna beskrevs.

Informationsmaterial och ansökningsformulär skickades därefter ut till organisationerna som fick 3 veckors ansökningstid.

Enligt kommunens markanvisningspolicy är social hållbarhet och sociala åtaganden en av inriktningarna. Vad avser sociala åtaganden kan fastighetsnämnden bland annat kräva att byggherren upplåter lägenheter till hushåll med särskilda behov, antingen i nyproduktionen eller i byggherrens befintliga bestånd.

För nu aktuella markreservationer ställs som krav att intressenten under 2018 ska lämna bostäder ur befintligt bestånd för uthyrning för kommunala behov med ett antal som motsvarar minst 10% av antalet bostäder i reservationen. Detta är ett så kallat "skallkrav".

För de intressenter som klarar detta krav är urvalskriteriet i det här fallet framförallt antalet lägenheter intressenterna avser lämna under 2018 (utöver 10%), men där ett andra kriterium, som är förhållandet mellan antalet lägenheter som lämnas och antalet lägenheter i intressentens befintliga bestånd, också beaktats. Se vidare under avsnittet Förutsättningar för markreservationen nedan.

Områden

Hovås Lyckhem

Området ligger i Askim och tillhör primärområdet Billdal. Platsen för markreservationen är idag till stor del ianspråktagen av Brottkärrsmotet med dess trafiköra på östra sidan av väg 158. På platsen byggs nu också en pendelparkering. Omedelbart väster om Brottkärrsmotet pågår utbyggnaden av bebyggelsen inom "Nya Hovås".

Kommunen äger cirka hälften av marken inom det område som eventuellt kan bli aktuellt för detaljplanläggning och exploatering. Markreservationen omfattar endast kommunens mark. Trafikverket har vägrätt till i princip all mark som omfattas av markreservationen.

Ett skissförslag har tagits fram som underlag för ansökan om planbesked. Ansökan har gjorts i samverkan mellan de privata markägarna och kommunen på så sätt att ett medgivande lämnats om att kommunens mark får ingå i ansökan om planbesked.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-21 om att lämna ett positivt planbesked "för förslaget i sin helhet, under förutsättning att de trafikala frågorna kan lösas i det fortsatta planarbetet och att en eventuell pendelparkering ges plats inom planområdet, med planstart senast år 2020."

I översiktsplanen för Göteborg redovisas ett utredningsområde för framtida kommunikation längs väg 158 från kommungränsen i söder till Järnbrottsmotet och vidare längs Dag Hammarskjölds led in mot centrala Göteborg. I en fördjupning av översiktsplanen för Göteborg - för Södra Askim - som antogs av Kommunfullmäktige år 2011, redovisas dels det aktuella stråket som här benämns reservat för kollektivtrafik, dels ett nytt bebyggelseområde öster om väg 158. Bebyggelseområdet överensstämmer i princip med området för markreservationen (plus berörd privatägd mark), men redovisningen är relativt schematisk på denna övergripande nivå.

Trafikverket har inlett en åtgärdsvalsstudie för stråket Varberg-Göteborg där väg 158 ingår. Det är ännu oklart vilka svar detta arbete kommer att ge vad avser behov av att i kommande mera detaljerade planeringsarbete reservera utrymme för framtida infrastrukturanläggning inklusive eventuellt stationsläge vid Brottkärrsmotet. Förhoppningen är dock att studien i denna del ska underlätta

ett kommande planeringsarbete för området. Frågan måste också hanteras i nu påbörjat arbete med ny översiktsplan för Göteborg.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett program för området tas fram innan detaljplanläggning. Ett programarbete bör synkroniseras med närmare utredningar om utrymmesbehov och läge för eventuell framtida ny transportinfrastruktur, så att klara förutsättningar för detaljplanearbetet kan ges. Utöver trafikfrågorna är bland annat frågor kring hantering av vissa befintliga större vatten- och avloppsanläggningar samt kapacitetsfrågorna för VA-försörjningen för ny bebyggelse viktiga, plus skyfalls- och dagvattenfrågorna vilka kommer att behöva särskilda lösningar och kan komma att kräva relativt stora utrymmen.

Markreservationen omfattar cirka 250 bostäder i flerbostadshus varav 60% hyresrätter och 40 % bostadsrätter. I viken utsträckning verksamhetslokaler ska ingå får i ett första steg klarläggas i samband med markanvisning.

Markreservationen berör flera kommunägda fastigheter, bland annat Hovås 33:1 och 43:1. Om området detaljplanläggs kommer markbyten att behöva göras med berörda privata fastighetsägare för att åstadkomma lämpliga bebyggelseenheter och kvarter. En samverkan i planeringen förutsätts ske.

Lagerströmsplatsen

Lagerströmsplatsen är belägen vid Norra Gubberogatan ca 1,5 km öster om Göteborgs centralstation, i gränsområdet mellan stadsdelarna Gårda, Olskroken och Lunden. Platsen ligger inom SDN-område Örgryte-Härlanda.

Markreservationen omfattar mark på ömse sidor av Norra Gubberogatan. Området väster om gatan används idag som parkeringsplats, med ett parkeringsdäck i två våningar på del av området. Här finns också en återvinningsstation. Marken öster om gatan i slutningen upp mot Lunden karakteriseras av brant naturmark med högvuxna träd samt relativt stora partier av berg i dagen.

I sydväst angränsar området till E6:an och Västkustbanan, vilket gör att platsen är utsatt för trafikbuller och i delar även relativt höga nivåer av luftföroreningar från vägtrafiken.

Markreservationen omfattar i det här fallet både mark som ägs av Göteborgs stad genom fastighetsnämnden och mark som ägs av Göteborgs stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Parkeringsbolaget äger fastigheten Gårda 744:557 som utgör den fastighet inom vilken bl. a. parkeringsdäcket står. Ett flertal kommunägda fastigheter berörs.

Huvuddelen av området är i gällande äldre detaljplaner (stadsplaner) redovisade som trafikområde respektive allmän plats – park.

Preliminärt bedöms totalt cirka 850 bostäder kunna uppföras inom området, varav cirka 400 är studentbostäder. Volymen är baserad på de externt framtagna och till fastighetskontoret inskickade utredningsskisser som legat till grund för ansökan om planbesked. Denna markreservation gäller för cirka hälften av det totala antalet bostäder i kommande detaljplan förutsatt att volymen och antalet möjliga bostäder inte blir högre än vad som nu antas. Vid informationsmötet och i det underlag som skickades ut till företagen angavs volymen till cirka 425 bostäder.

I förslaget till markreservation efter genomgångna ansökningar anges antalet bostäder till cirka 400. Den preliminära fördelningen mellan upplåtelseformerna är 100 hyresrätter, 200 studentbostäder och 100 bostadsrätter.

Den andra halvan av nu bedömt antal bostäder har annonserats ut offentligt via stadens hemsida, och även där har antalet bostäder angivits till cirka 425. Denna markreservation tas upp i ett separat tjänsteutlåtande. Även i det ärendet kommer markreservationen att anges till cirka 400 bostäder inför nämndens beslut, och med samma fördelning mellan upplåtelseformerna som i denna reservation.

Inom området kommer även lokaler för handel och kontor att kunna inrymmas, och aktiva bottenvåningar ska tillskapas där det är lämpligt. I vilken utsträckning respektive aktör också ska inrymma lokaler i byggnaderna får avgöras i det fortsatta arbetet och beror på planutformning och slutgiltig fördelning av byggrätter mellan aktörerna.

Byggnadsnämnden har 2015-08-18 beslutat att lämna ett positivt planbesked för projektet. Motivet till att fastighetskontoret valt att föreslå att detta projekt ska hanteras som en markreservation, och inte som en ordinarie markanvisning, trots positivt planbesked är att det behövs fördjupade utredningar, till exempel avseende luftmiljö för att klargöra förutsättningarna för bostäder i delar av området. Även frågor kring bland annat huvudmannaskap, organisation och ekonomi för byggande och ägande av ett underjordiskt parkeringsgarage behöver utredas närmare. Det är inte heller möjligt att på ett tillfredsställande sätt göra byggrättsvärderingarna i detta skede.

Kryddvägen i Gårdsten

Området för markreservationen ligger mellan Gårdsten och Lövgärdet som ligger inom SDN-område Angered.

Området utgörs av naturmark och består till större delen av en lågt belägen träd- och slybevuxen torvmosse. Fastighetskontoret har ansökt om planbesked efter beslut i fastighetsnämnden 2017-03-20. Platsen bedöms kunna inrymma cirka 400 bostäder i flerbostadshus och småhus (radhus) samt härutöver utbildningslokaler för förskola och skola. Att bebygga platsen bidrar till att stärka kopplingen mellan Gårdsten och Lövgärdet, vilket är positivt ur bland annat ett trygghetsperspektiv.

Byggnadsnämnden har ännu inte fattat beslut om planbesked.

Torvmossen behöver dikas och grävas ur samt fyllas med andra massor innan området bebyggs.

Genom att området ligger i en lågpunkt finns översvämningrisker vid höga flöden, och dagvattenhanteringen är en viktig fråga. En genomförd naturvärdesinventering visar att det finns ekologiskt känsliga delar inom området samt att här även finns rödlistade fågelarter.

Berörda kommunägda fastigheter är bland annat Gårdsten 49:1 och 56:1.

Markreservationen omfattar cirka 400 bostäder varav preliminärt hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Utbildningslokalerna ingår inte i markreservationen.

Angereds Centrum

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Titteridammsvägen omedelbart norr om och invid Angereds Centrum. Området består av till en del kuperad naturmark varav merparten är trädbevuxen. Platsen delas av i två delar genom Titteridammsvägen och gränsar till befintlig bebyggelse både i form av småhus och flerbostadshus.

Området bedöms preliminärt kunna inrymma ca 200 bostäder i flerbostadshus och markreservationen avser denna volym. Inriktningen är att 50% ska vara hyresrätter och 50% bostadsrätter.

Planbesked är ännu inte sökt. De intressenter som erhåller markreservationen ska ta fram skisser i dialog med fastighetskontoret. Skisserna ska därefter ligga till grund för ansökan om planbesked. Fastighetsnämnden fattar beslut om ansökan om planbesked.

Förutsättningar för markreservationen

Markanvisningsmetod

En variant av jämförelseförfarande har tillämpats i detta ärende, där alltså enbart de inbjudna företagen kunnat anmäla intresse. Fastighetskontoret har utvärderat inkomna ansökningar utifrån de angivna bedömningskriterierna, vilka redovisas under *Krav samt urvalsmodell* nedan.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda. Markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området. Detta sker genom en så kallad markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markreservationen fullföljs genom ett beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Förutsättningarna för de fyra områdena varierar, men för samtliga gäller alltså att förutsättningarna inte är tillräckligt väl utredda för att fastighetskontoret ska föreslå markanvisningar i detta skede. För två områden – Hovås Lyckhem och Lagerströmsplatsen finns beslut om positivt planbesked, men vissa viktiga frågor återstår att utreda. För Angereds Centrum och Kryddvägen saknas ännu planbesked.

Om byggnadsnämnden beslutar om negativt planbesked för Angereds Centrum eller Kryddvägen, eller om det fortsatta utredningsarbetet för Hovås Lyckhem eller Lagerströmsplatsen visar att någon detaljplanläggning för bostäder inte är möjlig, förfaller markreservationer utan rätt till ersättningsanvisning.

Förutsatt att det ovanstående inte sker för det enskilda projektet återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden i ett senare skede med förslag till beslut

om markanvisning. En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret föreslår en markreservation i tre år till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen.

Fastighetsnämnden förbehåller sig rätten att anvisa tillkommande byggrätt utöver angivna preliminära volymer till annan/andra intressent i ett senare skede.

Prissättning för marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen. Aktörerna har i sin ansökan uppgett att de accepterar villkoren för prissättningen av marken.

Krav samt urvalsmodell

De sökande företagen har vid ansökan kryssat i att de accepterar att teckna en avsiktsförklaring om att lämna bostäder (hyresrätter) ur befintligt bestånd till kommunala behov under 2018 med ett antal som motsvarar minst 10 % av bostadsvolymen i den markreservation de söker.

Företagen har i ett antal rutor även kryssat i att de accepterar de övriga väsentliga villkor för markreservationen så som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

För intressenter som uppfyllt ”skallkraven” har dessa **utvärderingskriterier** gällt och med den viktning som anges.

- **Antalet lägenheter för kommunala behov som avses lämnas under 2018 utifrån markreservationen (minst 10%). - vikt 75 %**
- **Högst andel bostäder som avses lämnas i förhållande till befintligt bestånd - vikt 25%**

Intressenterna har ombetts rangordna områdena utifrån hur de prioriterar dessa om de önskar ansöka om flera. Som ovan nämnts har Lagerströmsplatsen lagts samman med Angereds Centrum innebärande att ansökan enbart har kunnat göras för dessa två tillsammans. Förutsättningen har varit att en intressent enbart kan få markreservation för ett område (eller för den aktuella kombinationen av områden).

Sammanställt har företagen kunna ansöka om markreservation för följande tre alternativ:

Platser	Antal bostäder	Antal aktörer	Upplåtelseformer fördelning
Hovås Lyckhem	250	2	HR 150 BR 100
Lagerströmspl. + Angereds C	600 (400*+200)	2-4	HR 100 + 100 Stud.bost 200 BR 100 + 100
Kryddvägen	400	1-2	HR 200 BR 200

* I informationen till företagen angavs antalet bostäder till 425 vid Lagerströmsplatsen.

Bedömning och val av aktörer

Av de organisationer som getts möjlighet att söka markreservationerna hade sex lämnat in ansökningar vid ansökningstidens utgång; Balder, Botrygg, HSB, Stena, Tornet och Wallenstam.

Utifrån ansökningarna för respektive plats/kombination har fastighetskontoret med stöd av aktuella utvärderingskriterier och företagens prioriteringar av platserna kommit fram till nedanstående val av aktörer. Respektive aktör kan enbart få markreservation till en plats/kombination.

Hovås Lyckhem

Aktör	Antal bostäder i markreservationen	Antal lägenheter som lämnas 2018
Wallenstam AB	125	30
Stena Fastigheter AB	125	15

Ansökan har här även gjorts av Tornet, Botrygg och HSB.

Lagerströmsplatsen och Angered's Centrum i kombination

Aktör	Antal bostäder i markreservationen	Antal lägenheter som lämnas 2018
Fastighets AB Balder	400	40
Tornet Bostadsproduktion AB	200	20

Ansökan har här även gjorts av Botrygg och HSB.

Kryddvägen

Endast en av intressenterna, Tornet, har ansökt om markreservation för denna plats. Tornet har angett Kryddvägen som den plats bolaget ger lägst prioritet. Eftersom Tornet föreslås vara en av aktörerna för Lagerströmsplatsen och Angered's Centrum som de själv prioriterar högre är de inte aktuella för Kryddvägen. (Tornet har angett att de skulle kunna lämna 20 lägenheter om de får markreservationen vilket är 5 % av volymen på 400 bostäder.)

Förvaltnings AB Framtiden lämnade inte in ansökan för någon av platserna under ansökningstiden. Fastighetskontoret har efter genomgången av inkomna ansökningar ställt frågan till Framtidens ledning om bolaget är intresserat av att få en markreservation för Kryddvägen, vilket de är. En intresseanmälan har därefter skickats till fastighetskontoret.

Fastighetskontoret föreslår därför att fastighetsnämnden lämnar en markreservation till Förvaltnings AB Framtiden på hela den preliminärt bedömda volymen om 400 bostäder, varav hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Vid den markanvisning som blir aktuell efter ett eventuellt positivt planbesked bör en del av den andel som nu reserveras för bostadsrätter kunna övergå till att bli äganderätter (för småhus/radhus), beroende på hur planområdet utformas.

Framtiden ska påteckna en avsiktsförklaring som innebär att bolagen i koncernen ska lämna **minst 40 lägenheter** till uthyrning för kommunala behov under 2018 utöver åtaganden i enlighet med andra avtal med fastighetskontoret.

Sammanfattande kommentar - överväganden

Markreservationen avser en totalvolym om preliminärt cirka 1 250 bostäder. Projektidéerna är i mycket tidiga skeden och är i varierande grad osäkra både vad avser utfall och tidsaspekter.

Ett av motiven till att lämna markreservationer i tidiga skeden är att byggintressenter ska kunna bidra med kunskaper, kompetenser och övriga resurser vid till exempel skiss- och utredningsarbeten. Sett ur företagets perspektiv har

framförallt de något större aktörerna ofta en lång planeringshorisont i sina projektportföljer, och de kan se fördelar i att tidigt identifiera projekt som ligger först en bit fram i tiden. Denna kategori av företag är heller inte sällan beredda att lägga resurser på ärenden som inte garanterat håller hela vägen, men som har potential att utvecklas till bra projekt.

Det finns nackdelar med att lämna tidiga markreservationer på alltför många platser då kommunen i någon mening binder upp sig över ganska lång tid för var detaljplanläggning ska ske (där positiva planbesked också lämnas). Och möjligheterna för små byggintressenter att konkurrera om markanvisningarna blir mindre, även om detta till viss del kan kompenseras genom inriktningen för andra projekt och genom att mark undantas för att anvisas senare.

Fastighetskontoret bedömer dock de nu aktuella markreservationerna samt de övriga reservationer som ska beslutas i år, sammantaget har så klara fördelar gentemot dess nackdelar att reservationerna bör lämnas. Det är definitivt inte enbart tillskottet av lägenheter för kommunala behov under 2018 som ligger på den positiva sidan, men lägenhetstillskottet är en aspekt som i rådande läge måste beaktas vid överväganden i frågorna. Ett tillskott av minst 145 lägenheter integrerade i befintliga områden för uthyrning för kommunala behov under 2018 är mycket värdefullt.

Botrygg och HSB ansökte om två av markreservationerna men blev utifrån uppställda krav och utvärderingskriterier inte aktuella för någon reservation. Båda organisationerna tar dock ett ansvar för försörjningen av bostäder för kommunala behov vilket var skälet till att de fick en riktad inbjudan att ansöka om de aktuella reservationerna. Hur företag lever upp till sociala åtaganden har betydelse också vid kommande markanvisningar och reservationer.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta – Hovås Lyckhem
2. Översiktskarta och detaljkarta–Lagerströmspl.
3. Översiktskarta och detaljkarta - Kryddvägen
4. Översiktskarta och detaljkarta – Angered C



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2017-11-27

Diarienummer 3231/14

Strategiska avdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda

Förslag till beslut

1. Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB får tillsammans under tre år en avgiftsfri markreservation vid Lagerströmsplatsen.
2. Serneke Projektutveckling AB får under tre år en avgiftsfri markreservation vid Lagerströmsplatsen.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal/avsiktsförklaring med intressenterna enligt punkt 1-2 om att dessa ska lämna lägenheter till fastighetskontoret under 2018 för uthyrning för kommunala behov i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet.

Ärende och bakgrund

Lagerströmsplatsen är belägen vid Norra Gubberogatan cirka 1,5 km öster om Göteborgs centralstation, i gränsområdet mellan stadsdelarna Gårda, Olskroken och Lunden. Platsen ligger inom SDN-område Örgryte-Härlanda.

Markreservationen omfattar mark på ömse sidor av Norra Gubberogatan. Området väster om gatan används idag som parkeringsplats, med ett parkeringsdäck i två våningar på del av området. Här finns också en återvinningsstation. Marken öster om gatan i sluttningen upp mot Lunden karakteriseras av brant naturmark med högvuxna träd samt relativt stora partier av berg i dagen.

I sydväst angränsar området till E6:an och Väst kustbanan, vilket gör att platsen är utsatt för trafikbuller och i delar även höga nivåer av luftföroreningar från vägtrafiken.

Markreservationen omfattar i det här fallet både mark som ägs av Göteborgs stad genom fastighetsnämnden och mark som ägs av Göteborgs stads Parkerings AB

(Parkeringsbolaget). Parkeringsbolaget äger fastigheten Gårda 744:557 som utgör den fastighet inom vilken bland annat parkeringsdäcket står. De kommunägda fastigheter som primärt berörs är Gårda 744:556 och 744:559.

Den markreservation som föreslås i detta tjänsteutlåtande omfattar cirka 400 bostäder vilket utgör knappt hälften av preliminärt bedömd totalvolym i projektet. I ett samtidigt framskrivet tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden avseende markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg (dnr 6958/17) föreslås också en reservation för cirka 400 bostäder vid Lagerströmsplatsen. Detta innebär att kontoret genom de två tjänsteutlåtandena föreslår markreservationer omfattande tillsammans cirka 800 bostäder på denna plats. (Vid annonseringen på stadens hemsida av aktuell del av markreservationen har antalet bostäder angivits till cirka 425, vilket utgör hälften av en preliminär totalvolym om 850 bostäder baserad på externt framtagna utredningsskisser.)

Den preliminära fördelningen mellan upplåtelseformerna är 100 hyresrätter, 200 studentbostäder och 100 bostadsrätter. Samma fördelning föreslås i den andra aktuella reservationen för platsen.

Huvuddelen av området är i gällande äldre detaljplaner (stadsplaner) redovisade som trafikområde respektive allmän plats – park. I översiktsplanen för Göteborg redovisas aktuellt område som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. En utbyggnad inom området ligger i linje med Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035, där området ligger inom zonen utvidgad innerstad.

Byggnadsnämnden har 2015-08-18 lämnat ett positivt planbesked för projektet, vilket innebär att nämnden tagit ställning till att inleda ett detaljplanearbete för att i det arbetet närmare pröva förutsättningarna för bebyggelsen. Motiven till att fastighetskontoret valt att föreslå att detta projekt ska hanteras som en markreservation och inte som en ordinarie markanvisning, trots positivt planbesked, är främst att det behövs fördjupade utredningar för att klargöra förutsättningarna för bostäder i delar av området. Bland annat gäller detta luftmiljön.

Inom området kommer även lokaler för handel och kontor att kunna inrymmas, och aktiva bottenvåningar ska tillskapas där det är lämpligt.

Det råder brist på utbildningslokaler för förskola och skola såväl i den aktuella som angränsande stadsdelar. Området för markreservationen bedöms i sig inte som lämpligt för förskola/skola, och det behov av ytterligare utbildningsplatser som bebyggelsen genererar behöver tillskapas av Göteborgs stad själv eller av staden i samverkan med andra aktörer. Flera pågående detaljplanearbeten för bostäder i Örgryte-Härlanda bidrar också till behovet av ökad kapacitet för förskola/skola i området. Det finns förslag på ytor för nya utbildningslokaler i Örgryte-Härlanda, men platserna är ännu inte färdigutredda. Fastighetskontoret har förhoppningar om att lokalförsörjningen för förskola/skola ska kunna lösas parallellt med planeringen och utbyggnaden vid Lagerströmsplatsen.

Områdets läge utmed ett tungt trafikerat väg- och järnvägsstråk där också farligt gods transporteras, gör att någon form av skärmning mellan trafikstråket och den nya bebyggelsen är nödvändig. Det skulle t ex kunna ske genom en större separat skärm närmast järnvägen. Detta ställer utöver de rent funktionella kraven även

stora krav på god gestaltning samt ett långsiktigt säkerställt ansvarstagande avseende ägande och underhåll av skärmen.

Exploateringen vid Lagerströmsplatsen gör att ett relativt stort antal befintliga parkeringsplatser försvinner, vilka helt eller delvis behöver ersättas. Härutöver tillkommer det behov av parkeringsplatser som den nya bebyggelsen genererar. Den lösning som föreslagits är att spränga ut och tillskapa ett underjordiskt garage i berget öster om Norra Gubberogatan. Frågan behöver utredas vidare i det fortsatta arbetet. Ett garage i berget behöver i sin konstruktion ha gemensamma delar med en ovanpåliggande bostadsbebyggelse och såväl tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor blir viktiga. En nära samverkan med Parkeringsbolaget blir väsentlig i dessa frågor.

Förutsättningar för markreservationen

Metod, krav och bedömningskriterier

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen på stadens hemsida och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda. Markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området. Detta sker genom en markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markanvisningen fullföljs genom ett nytt beslut av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret föreslår en markreservation i tre år till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. I urvalsarbetet strävar kommunen efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att erhålla en mångfald av byggaktörer och en variationsrik bebyggelse.

Ett krav för markreservationen är att aktörerna förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd

under 2018, med ett antal som motsvarar minst 10% av antalet bostäder i reservationen till aktören.

Övriga krav utifrån markanvisningspolicyn kommer att definieras innan markreservationen utvecklas till en markanvisning. Kommande krav kan till exempel omfatta att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS) samt annan kommunal service, att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1000 kr/kvm BOA och år (kallt, och i 2017 års prisnivå), med mera. Aktörerna har i sin ansökan accepterat att kommunen kompletterar med projektspecifika krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy i ett senare skede.

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Fastighetskontoret har vid annonseringen angett att markreservation kommer att föreslås för 1-2 aktörer. Motivet till att inte föreslå fler aktörer för nu aktuella 400 bostäder är den parallella reservationen för ytterligare 400 bostäder. Det totala antalet aktörer i projektet bör enligt fastighetskontorets bedömning inte överstiga 4-5 företag, åtminstone inte i detta tidiga skede.

I vilken utsträckning respektive aktör också ska inrymma lokaler i byggnaderna får avgöras i det fortsatta arbetet och beror på planutformning och slutgiltig fördelning av byggrätter mellan aktörerna.

Sökandena har vid ansökan accepterat att tillsammans med övriga aktörer som erhåller markreservation bekosta de ytterligare utrednings- och skissarbeten som erfordras för att klarlägga projektets förutsättningar fram till den grad att ordinarie markanvisningar kan genomföras.

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen. Detta kan avse projekt i miljöer med störningar från t ex väg- och järnvägstrafik och där frågor kring hantering av buller, risk, luftmiljö mm varit centrala, men även projekt som i andra avseenden varit tekniskt komplicerade och där samverkan med andra exploitörer och intressenter varit viktiga för att finna goda lösningar.

Om de fortsatta utredningarna vid Lagerströmsplatsen leder till att det inte bedöms finnas förutsättningar för bostadsbebyggelse på platsen, och att detaljplanarbetet inte kan fullföljas, ger markreservationerna inte någon rätt till ersättningsanvisning.

Fastighetsnämnden föreslås förbehålla sig rätten att markanvisa till ytterligare intressent/intressenter om volymen och antalet bostäder blir högre än vad som preliminärt antagits.

Bedömning och val av intressenter

De intressenter som lämnat in ansökan om markreservation är:

- HSB Göteborg, Magnolia Bostad AB och Scius Development partner i samverkan
- Jutabo AB
- Serneke Projektutveckling AB
- Studor Projektutveckling AB
- AB Tornstaden
- Tuve Bygg AB
- Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB i samverkan
- Willhem AB

Fyra av ansökningarna uppfyller inte ”skallkravet” om att aktören/aktörerna ska vara beredda att teckna en avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att under 2018 lämna bostäder (hyresrätter) i befintligt bestånd, med ett antal som motsvarar minst 10% av antalet bostäder i reservationen. I två av dessa fyra ansökningar anges förvisso att bostäder kan lämnas under 2018, men dessa bostäder är antingen inom ramen för en redan tidigare lämnad utfästelse, eller förenade med vissa förbehåll och villkor som gör att fastighetskontoret inte anser att kravet är uppfyllt.

De företag och ansökningar som uppfyller det aktuella skallkravet är Serneke, Tuve Bygg, Balder/Tornet/Wallenstam samt Willhem. Några av dessa företag har inte ett eget bestånd med tillräckligt många lägenheter för att bostadsanskaffningen ska kunna ske i detta bestånd, utan andra lösningar, till exempel samarbeten med andra fastighetsägare krävs. En avsiktsförklaring där det tydliggörs hur leveransen av lägenheter ska ske behöver dock kunna undertecknas.

Efter en samlad bedömning föreslår fastighetskontoret att markreservation lämnas till nedanstående aktörer. Vid denna bedömning har kriteriet om att det är meriterande med erfarenhet av jämförbara projekt vägt tyngst,

Serneke Projektutveckling AB får en markreservation för cirka 200 bostäder.

Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB får tillsammans en markreservation för cirka 200 bostäder.

Hur fördelningen av hyresrätter, studentbostäder och bostadsrätter ska ske mellan företagen avgörs inte i detta skede utan först vid eventuell efterföljande markanvisning. Inriktningen ska till dess vara att upplåtelseformerna och antalet bostäder per kategori delas lika.

Serneke lämnar som referensprojekt Karlastaden, Prioritet Serneke Arena i Kviberg samt Gamlestadens resecentrum. Karlastaden är ännu inte i genomförandefas, men fastighetskontoret bedömer att Serneke genom utvecklingen av projektet fram till nu antagen detaljplan, samt genom bland annat de två andra referensprojekten, byggt upp en kompetens som gör företaget lämpligt att delta i arbetet med utvecklingen vid Lagerströmsplatsen.

Balder, Tornet och Wallenstam har enligt fastighetskontorets bedömning tillsammans en hög kompetens vad avser projektutveckling och genomförande. Wallenstams erfarenhet från pågående planeringsarbete för bebyggelse på överdäckningen av väg 45 i centrala Göteborg är värdefull att få in bland byggherrarna. Projektet är ett exempel på ett tekniskt komplicerat projekt där också frågor kring till exempel buller och luftmiljö behöver hanteras.

Markreservationen till Balder, Tornet och Wallenstam innebär att bolagen tillsammans, utöver de bostäder som ska lämnas i enlighet med andra avtal och avsiktsförklaringar, under 2018 ska lämna minst 20 lägenheter till fastighetskontoret för uthyrning för kommunala behov.

Markreservationen till Serneke innebär att bolaget under 2018 ska lämna minst 20 lägenheter till fastighetskontoret för uthyrning för kommunala behov.

I det parallellt framtagna tjänstutlåtandet om markreservationer på fyra platser i Göteborg (dnr 6958/17) föreslås Balder och Tornet få en markreservation för Lagerströmsplatsen i kombination med Angered's Centrum, där 400 bostäder avser Lagerströmsplatsen. De två föreslagna markreservationerna innebär att totalt fyra intressenter i detta skede utses för att delta i det fortsatta utrednings- och planeringsarbetet vid Lagerströmsplatsen.

Inlämnat förslag om större område för exploatering - kommentar

Balder, Tornet och Wallenstam har redan tidigare lämnat in en projektidé till fastighetskontoret som utöver exploatering inom nu aktuellt område även innefattar en överdäckning av E6:an och Väst kustbanan för att kunna knyta samman Gårda och Olskroken med tät stadsbebyggelse. Bolagen har i sin ansökan uttryckt att de önskar att förslaget prövas och utreds vidare och att de gärna deltar i ett sådant arbete tillsammans med Göteborgs stad och Trafikverket. I förslaget, som är bilagd ansökan om markreservation, redovisas nu aktuellt område som Lagerströmsplatsen etapp 1 och området där överdäckning krävs som etapp 2.

Fastighetskontoret kan idag inte ta ställning till realismen och den tekniskt/ekonomiska genomförbarheten av överdäckningen. Idén är intressant och bör enligt fastighetskontorets uppfattning utredas vidare när de förvaltningar inom staden som behöver delta i ett sådant arbete har tillgängliga resurser för detta, vilket inte är fallet idag. Det krävs också att Trafikverket är berett att delta i arbetet. Det är uppenbart att det finns svårigheter och utmaningar i förslaget, men också möjligheter. Det väsentliga nu är att den kommande detaljplanen vid Lagerströmsplatsen tar hänsyn till möjligheten till en framtida överdäckning så

att en sådan inte ytterligare försvåras av den nya bebyggelsen, samt att en bra helhetsstruktur i stadsbebyggelsen går att åstadkomma.

Den aktuella markreservationen gäller enbart det område för vilket positivt planbesked är lämnat och beslutet innebär inte något som helst ställningstagande till om och i så fall hur en utredning om överdäckningen ska genomföras.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilaga:

Översiktskarta och detaljkarta



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-06-14

Diarienummer 3231/14

Handläggare

Anton Lindström

Telefon: 031-368 11 74

E-post: anton.lindstrom@fastighet.goteborg.se

Förändring av tidigare beslutad markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden återtar lämnad markreservation till Serneke Projektutveckling AB enligt beslut 2017-11-27 §292, 3231/14, bilaga 1.

Ärendet

I tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden dnr 3231/14, föreslog fastighetskontoret att markreservationer lämnas till Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB, Wallenstam AB samt Serneke Projektutveckling AB för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen. Fastighetsnämnden beslutade 2017-11-27 att lämna reservationerna enligt kontorets förslag.

Eftersom Serneke Projektutveckling AB inte haft möjlighet att tillgodose ställda krav i tidigare beslutad markreservation återtas tilldelning om ca 200 bostäder, vilket avser hela den del av tidigare beslutad markreservation som tilldelats Serneke Projektutveckling AB.

Övriga delar i tjänsteutlåtandet, bilaga 1, och i enlighet med fastighetsnämndens beslut 2017-11-27 kvarstår.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Barnperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande dnr 3231/14, daterat 2017-11-27. Inklusive översiktskarta och detaljkarta.

Protokollsutdrag

Byggnadsnämnden

Serneke Projektutveckling AB

Förvaltningens bedömning

Serneke Projektutveckling AB har inte haft möjlighet att uppfylla krav i enlighet med tidigare beslutad markreservation (2017-11-27 §292, 3231/14, bilaga 1).

Fastighetskontoret bedömer på grund av detta att villkoren i markreservationen inte uppfyllts.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef