Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-04-12
Ärendenummer EXF-2023-00417
EXN 2024-06-17

Handläggare
Christian Jönsson
Telefon: 031-368 13 39
E-post: christian.jonsson@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) inom detaljplan för bostäder och verksamheter inom stadsdelen Lorensberg förlängs med två år t.o.m. 2026-06-13.

2. Projektspecifikt krav på inhyrning av boende med särskild service utgår.

3. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att teckna tilläggsavtal enligt ovan och med i övrigt oförändrade villkor.

Sammanfattning

Markanvisningen till Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) behöver förlängas då den går ut 2024-06-13. Planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat.

Stadens förvaltningar som arbetar med stadsutveckling har följt rättsutvecklingen gällande konkurrensutsättning av inhyrningar och analyserat konsekvenserna av det rådande rättsläget för stadens möjlighet att tillgodose sina lokalbehov genom inhyrda lokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsförvaltningens inriktning att kravet på inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas och kravet förslås därför utgå.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2026-06-13.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Seriositetskontroll av Serneke Fastighetsstyrning AB är utförd av exploateringsförvaltningen i april 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Konsekvensen av stadsfastighetsförvaltningens inriktning är att inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Sofia.Ulm-Wallin@serneke.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas och förändras enligt beslutspunkterna ovan.

Planarbete pågår och detaljplanen bedöms kunna antas kring sommaren 2026. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2016-06-13 § 198	Markanvisning
FN 2018-05-21 § 113	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2019-06-14 § 146	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2021-06-14 § 158	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning samt förändring av villkor

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg. Berörda fastigheter: Lorensberg 706:32, Lorensberg 706:10.

Syfte/omfattning av markanvisning

Projektet omfattar ca 100 bostäder i flerbostadshus med verksamheter i bottenvåning samt underjordisk parkering i två våningar.

Status/anledning till förlängning

Skälen till förlängningen beror på att mer tid behövs för att arbeta fram ett planförslag. Under 2023 gjordes ett omtag i planarbetet vilket gjort att planarbetet dragit ut på tiden. Detaljplanen beräknas kunna gå på samråd Q2-3 2024 med ett antagande hösten 2025. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft kring sommaren 2026. Markanvisningen går ut 2024-06-13 och föreslås därför förlängas.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Inriktningen för utvecklingen av området samt den nya bebyggelsens utformning och innehåll ska baseras på de urbana kvaliteter som formulerats för området.
- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Av det totala antalet lägenheter ska minst 30 % utgöras av hyresrätter.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bolaget förbinder sig att löpande upplåta 1–2 lägenheter till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad.
- Programmet för miljöanpassat byggande ska användas. Utöver detta ska miljöcertifieringssystemet miljöbyggnad tillämpas.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Arbetsmarknadsinsatser som allmän visstidsanställningar samt lärlingsplatser.
- Parallella uppdrag som bekostas av bolaget.
- Enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.
- 287 stycken befintliga parkeringsplatser ska ersättas och anläggas samt bekostas av bolaget och hyras ut till allmänheten.
- Krav ställs på att boende med särskild service ska inrymmas och upplåtas.

Förslag till förändrade villkor i markanvisningen

Stadens förvaltningar som arbetar med stadsutveckling har följt rättsutvecklingen gällande konkurrensutsättning av inhyrningar och analyserat konsekvenserna av det rådande rättsläget för stadens möjlighet att tillgodose sina lokalbehov genom inhyrda lokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. Direktören för stadsfastighetsförvaltningen har lämnat information om principerna till exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsförvaltningens inriktning att kravet på inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att krav på boende med särskild service utgår.

Tidigare villkorsförändringar i markanvisningen

Fastighetsnämnden fattade 2021-06-14 beslut om förändrade villkor i markanvisningen gällande priser. Priser (inkl. parkeringsanläggning) angivna av Serneke Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Projektutveckling AB) i ansökan till markanvisningen ska fortsatt gälla. Om prisnivåerna har stigit fram till tidpunkt för överlåtelse ska priserna justeras upp med index. Prisnivåerna ska dock aldrig bli lägre än vad som angivits i markanvisningen. Priserna ska gälla vid ytterligare förlängning av markanvisningen.

Förvaltningens bedömning

Inom ramen för detaljplanearbetet så pågår utredning om hur många p-platser som är möjliga att ersätta utifrån platsens förutsättningar. Det är inte sannolikt att kravet på att ersätta 287 befintliga p-platser är möjligt att realisera. Frågan om antalet p-platser utreds inom pågående detaljplanearbete. Detaljplanen planeras att gå ut på samråd kvartal 3 2024 och då kommer nämnden få tillfälle att yttra sig. Då skälen till förlängning beror på att planarbetet har tagit längre tid föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2026-06-13.

Kristina Lindfors	Elisabet Gondinger
Direktör exploateringsförvaltningen	Avdelningschef projekt norr

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-06-17. EXF-2023-00417

Bilaga 1: Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-06-17. EXF-2023-00417

Bilaga 2: Detaljkarta