Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-05-17
Diarienummer: EXF-2023-00293
EXN 2024-06-17

Handläggare
Oskar Svensson
Telefon: 031-368 11 53
E-post: oskar.svensson@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Tosito AB och Nordr Sverige AB inom Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler m.m. norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Förändring av markanvisning till Tosito AB och Nordr Sverige AB inom Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen genom uppdaterade villkor:
    a) Borttagning av krav på boende med särskild service och tillhörande krav på maxhyra kopplat till dessa
    b) Minskad omfattning i mängden bostäder från ca 100st till ca 60st
2. Förlängning av markanvisningen med två år t.o.m. 2026-06-17 enligt uppdaterade villkor
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisnings-avtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Beslut om markanvisning till Tosito AB och Nordr Sverige AB togs av fastighetsnämnden 2018-12-10. Markanvisningen har därefter förlängts vid två tillfällen, varav den vid ett av dessa även förändrades något. På grund av behovet att flytta byggrätten för skolan längre österut påverkas det markanvisade området, viket leder till behovet att förändra omfattningen och villkoren i markanvisningen. Ändringen innebär att cirka 2 500 kvm mark utgår, vilket medför att antalet hyresrätter minskar från ca 100st till ca 60st samt att kraven på 8st boende med särskild service tas bort. Nuvarande markanvisning är giltig till och med 2024-12-12, men eftersom villkoren i markanvisningen ändras så förlängs densamma med ytterligare två år till 2026-06-17.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Då nytt förslag innebär en minskad markanvisning kommer också projektets inkomster att påverkas. Totalt sett innebär det ett bortfall om cirka 2 500 kvm som tidigare inbringade inkomster, som nu utgår eftersom marken krävs för att tillskapa en lämplig byggrätt för skola.

Seriositetskontroll av Tositi AB och Nordr Sverige AB är utförd av exploateringsförvaltningen i maj 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förslaget kommer innebära färre bostäder i ett attraktivt område, men skapar bättre förutsättningar för en välfungerande skola.

Samverkan

Ingen särskild samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som behöver förlängas. På grund av ändrade omständigheter under arbetet med att ta fram en ny detaljplan behöver även villkoren i markanvisningen förändras.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2018-12-10 § 303	Markanvisning
FN 2020-12-07 § 249	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2022-12-12 § 270	Förlängning/förändring av tidigare lämnad markanvisning. Krav om att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1 100 kr/kvm (2018 års prisnivå) tas bort.

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler norr om Åkeredsvägen inom stadsdelen Önnered. Berörda fastigheter: Önnered 108:1, 762:62 samt 762:139.

Syfte/omfattning av markanvisning

Tidigare markanvisning omfattade ca 100 bostäder upplåtna med hyresrätt varav 8 lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) och 20 trygghetsbostäder.

Status/anledning till förändring/förlängning

Detaljplanearbete pågår och planen var ute på samråd i början av 2023.

Stadsfastighetsnämnden avstyrkte planförslaget i sitt yttrande (2023-03-06) då skolan, på grund av flertalet olika skäl, inte ansågs genomförbar. För att få till en genomförbar byggrätt för skolan behöver en del av markanvisningen tas tillbaka så att skoltomten kan ta mer plats.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Av hyresrätterna ska cirka 20 lägenheter avse *trygghetsbostäder.*
- Kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS).
- Miljöanpassat byggande.
- Bottenvåningar ska där det är lämpligt innehålla lokaler för handel eller annan service.

Förslag till förändringar i markanvisningen

Följande villkor föreslås tas bort från markanvisningen

- Krav på 8st boende med särskild service (BmSS) och tillhörande krav på maxhyra kopplat till dessa tas bort

Följande villkor föreslås förändras i markanvisningen

- Förändrad omfattning av mängden bostäder från cirka 100st till cirka 60st.

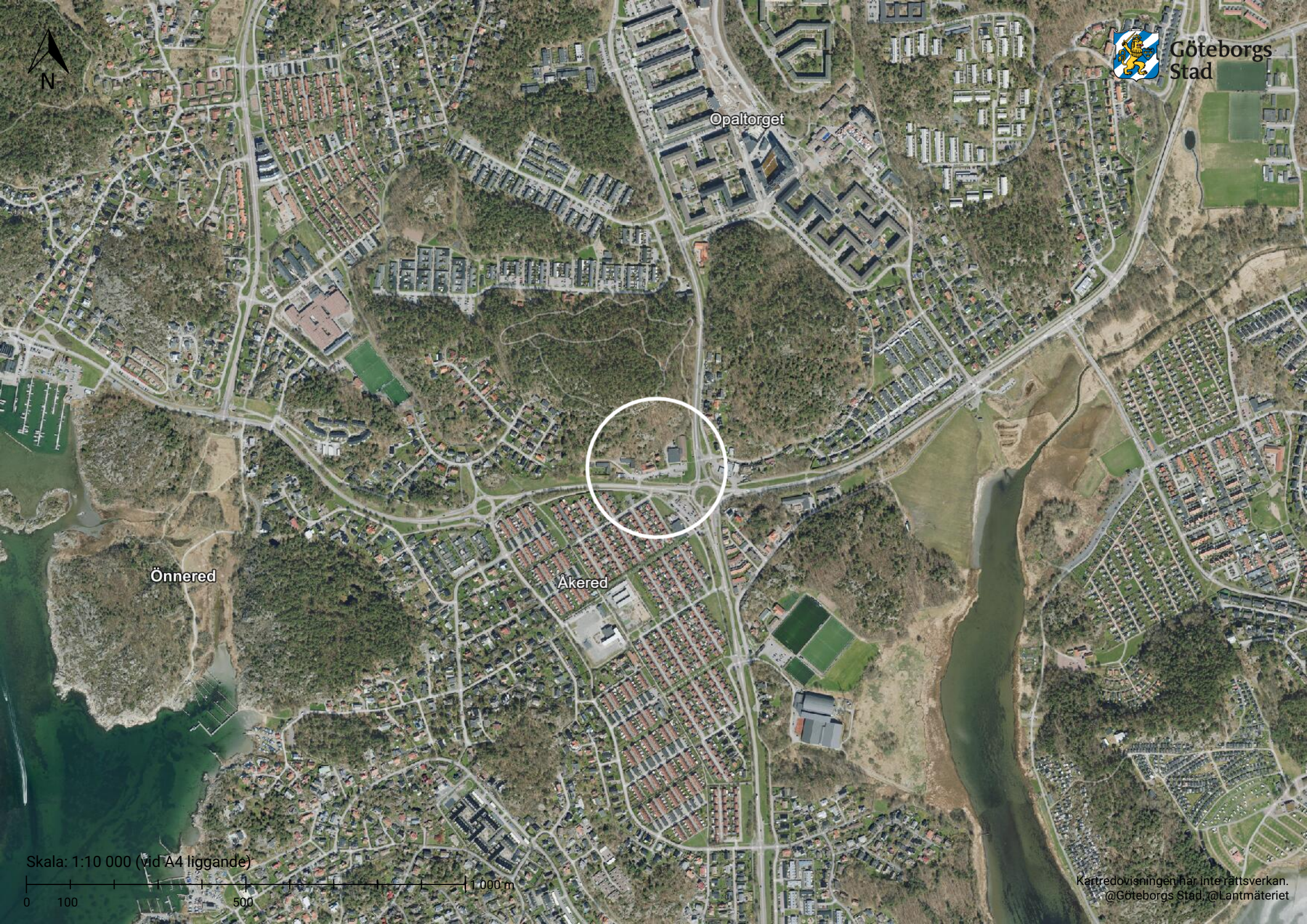
Förvaltningens bedömning

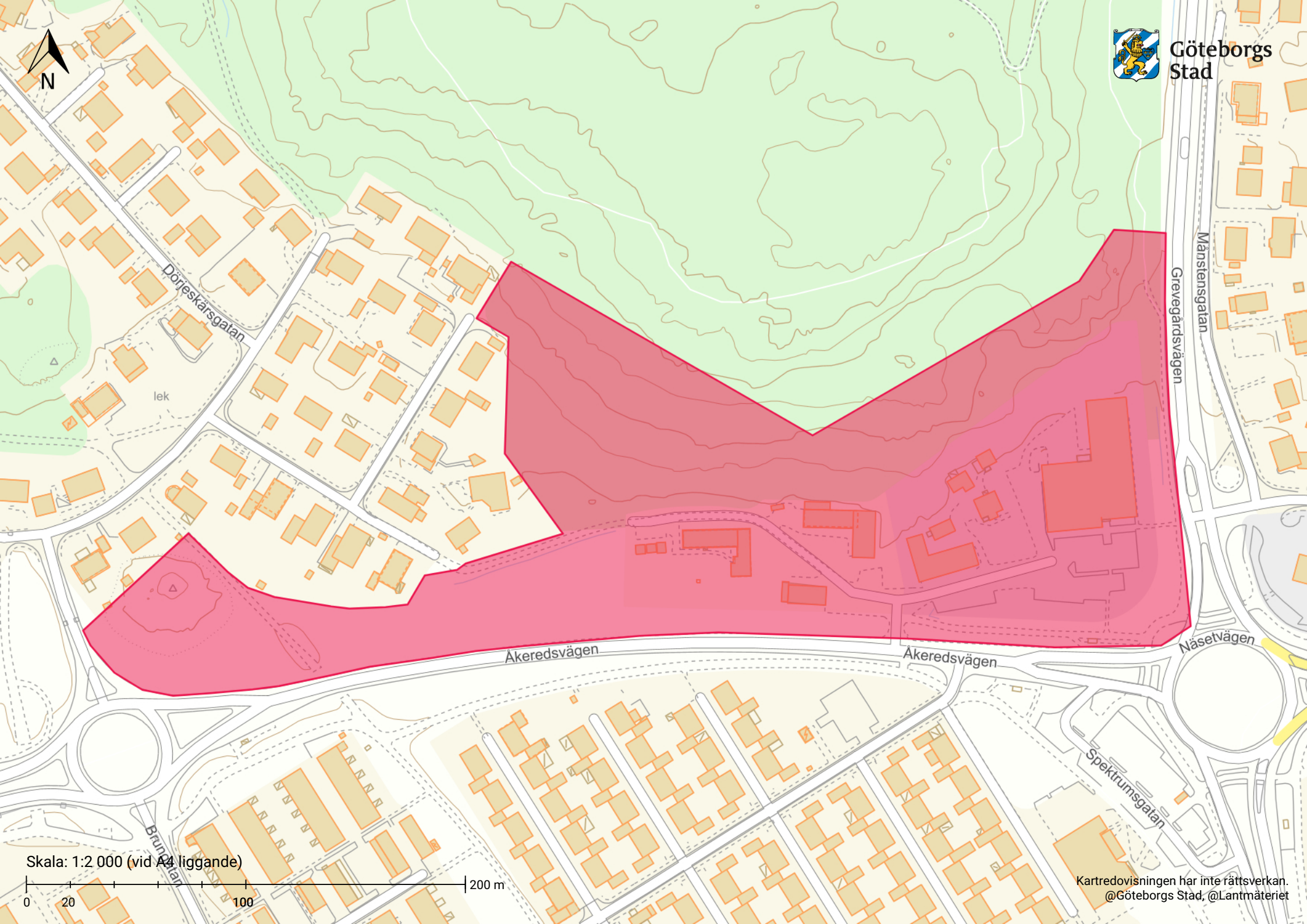
Då skälen till förändring av markanvisningen beror på att det inte går att få till en genomförbar skoltomt med nuvarande markanvisning föreslår exploateringsförvaltningen

därför att markanvisningen förändras och förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2026-06-17.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder


N
Göteborgs Stad
Opaltorget
Önnered
Åkered
Skala: 1:10 000 (vid A4 liggande)
0
100
500
1 000 m
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
©Göteborgs Stad, ©Lantmäteriet


N
Göteborgs Stad
Dörjeskärsgatan
lek
Åkeredsvägen
Åkeredsvägen
Grevegårdsvägen
Månstensgatan
Näsetvägen
Spektrumsgatan
Brunnsgatan
Skala: 1:2 000 (vid A4 liggande)
0
20
100
200 m
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet