



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-15

Ärendenummer EXF-2023-00013

EXN 2024-05-20

Handläggare

Jonny Wigrup, Paulina Alde

Telefon: 031-368 12 65

E-post: jonny.wigrup@exploatering.goteborg.se

Ändrade förutsättningar av markanvisning avseende bostäder inom Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda

I exploateringsnämnden

1. Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB tilldelas under tre år en avgiftsfri markanvisning till och med 2027-05-20 vid Lagerströmsplatsen. I enlighet med villkor och omfattning beskrivna i detta dokument.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punk 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2023-02-27 § 57 kring omvandling av markreservation till markanvisning vid Lagerströmsplatsen. På grund av rådande marknadsläge och bolagens anpassning till riskminimering kunde inte en av parterna underteckna markanvisningsavtalet till följd av villkoren som beslutats beträffande upplåtelseformer och studentbostäder.

Förvaltningen har sedan dess fört dialog med parterna för att hitta en gångbar lösning vilket resulterat i förslaget enligt detta tjänsteutlåtande.

Tornet, Balder och Wallenstam erhöll markreservation efter att ha levererat lägenheter enligt bostättningslag som infördes under början av 2016, så kallade BOL-lägenheter. Tornet och Balder erhöll markreservation för aktuell yta kring Lagerströmsplatsen samt ett projekt i Angered, Titteridamm, som gjordes beroende av varandra. Aktuella aktörerna har därefter och fram till i höstas engagerat sig genom att lägga tid och kostnader i planarbetet för Titteridamm. Just nu pågår ett omfattande omtag av detaljplanen för Titteridamm, där det genomförs genomlysning av struktur, utformning och genomförbarhet som ska ligga till grund för fortsatt inriktning för planarbetet. Med avseende på det arbetet och att de åtagande Tornet och Balder redan gjort i kombination med att kunna komma igång med detaljplanen för Lagerströmsplatsen föreslår exploateringsförvaltningen att beroendet mellan de två projekten upphör då risken blir för stor. Det ska poängteras att risken som nämns är inget som aktörerna kan råda över.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att bryta ut studentbostäderna till en självständig enhet och en sammanhållen volym bedöms påverka positivt både för kommunen och aktörerna. För kommunen möjliggör det en separat markanvisning för studentbostäder i ett för ändamålet attraktivt läge.

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

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

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-01-30
3. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-02-15 § 28
4. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-03-09 § 57

Protokollsutdrag skickas till

Balder/Håkan Ståleby
Wallenstam/Erik Lavehall
Tornet/Olle Lundgren

Ärendet

Ärendet är övergripande detsamma som beslutades 2023-02-22 §58, dock har försättningar ändrats i form av tilldelad volym och upplåtelseform samt ett beroende till annat projekt har tagits bort. Därtill har förvaltningen valt att bryta ut studentbostäder om 10 000 kvm bruttoarea (BTA) till en sammanhållen enhet som anvisas vid ett senare skede.

Beskrivning av ärendet

Nämnden föreslås genom detta tjänsteutlåtande informeras och besluta om förändrade förutsättningar vid tidigare given markanvisning vid Lagerströmsplatsen.

Sedan aktuellt ärende var uppe för beslut, 2023-01-30 och 2023-02-22, har innehållet förändrats och exploateringsförvaltningen har meddelat inblandade aktörer att politiskt beslut erfordras för att kunna fortskrida med föreslagen markanvisning.

Förändringen mot tidigare beslut är att förväntad volym inom planområdet minskat i omfattning, då projektet ej erhöll acceptans att erhålla byggrättsvolym utmed topografin mellan Snikens kulle och Lagerströmsplatsen. Fördelningen av byggrättsvolym balanseras till följd av densamma. Därutöver föreslås fri upplåtelseform och att tilldelning på studentbostäder lyfts bort inom Lagerströmsplatsen.

Tidigare fördelning var enligt nedan:

45 000 kvm BTA tilldelades inblandade aktörer

7 500 kvm BTA tilldelades kommunen för framtida markanvisning

Skulle byggrätter inom detaljplanen överstiga 52 500 kvm BTA fördelades de med 25 procent mellan samtliga parter.

Studentbostäder om 300 stycken hyreslägenheter och övrig volym skulle fördelas jämnt mellan hyresrätt/bostadsrätt (HR/BR).

Nytt förslag på fördelning balanseras enligt nedan:

35 000 kvm BTA tilldelas nämnda aktörer

10 000 kvm BTA tilldelas kommunen för framtida markanvisning

Skulle byggrätter inom detaljplanen överstiga 45 000 kvm BTA fördelades de med 25 procent mellan samtliga parter.

Till följd av minskad volym är kommunen beredd att släppa kravet om 300 studentbostäder samt att minst 50 procent av tillkommande bostäder ska upplåtas med hyresrätt (HR) alternativt bostadsrätt (BR) och resterande del har fri upplåtelse.

Tilldelad volym samt accepterad upplåtelseform är enligt nedan:

Balder: 19 425 kvm ljus BTA bostäder
Tornet: 11 665 kvm ljus BTA bostäder
Wallenstam: 3 910 kvm ljus BTA bostäder

Balder: Minst 50 procent BR
Tornet: Minst 50 procent BR
Wallenstam: Minst 50 procent HR

Vad avser kommunens del om 10 000 kvm BTA, så kommer den markanvisas för studentbostäder i senare skede, detta innebär att studentbostäderna kommer hanteras av en aktör vilket skapar ett bättre förvaltningsobjekt än om det varit en del hos respektive part.

Tornet och Balder erhöll markreservation för Lagerströmsplatsen i kombination med en markreservation för Titteridam, Angered, efter att ha levererat så kallade BOL-lägenheter. Wallenstam erhöll endast markanvisning för Lagerströmsplatsen. Tornet och Balder tecknade markanvisningsavtal januari 2021 för Titteridam och har fram till i höstas engagerat sig genom att lägga tid och kostnader för framdrift i planarbetet. Just nu pågår ett omfattande omtag av detaljplanen för Titteridamm, där det genomförs genomlysning av struktur, utformning och genomförbarhet som ska ligga till grund för fortsatt inriktning för planarbetet. Med avseende på det arbetet och att de åtagande Tornet och Balder redan gjort i kombination med att kunna komma igång med detaljplanen för Lagerströmsplatsen föreslår exploateringsförvaltningen att beroendet mellan de två projekten upphör då risken blir för stor. Det ska poängteras att risken som nämns är inget som aktörerna kan råda över.

Därtill ska det läggas att rådande marknadsläge och bolagens anpassning till densamma haft till följd att fokus på riskminimering har behövt öka. Exploateringsförvaltningen har fört dialog med parterna för att hitta en gångbar lösning vilket resulterat i förslaget enligt detta tjänsteutlåtande.

Planarbete bedöms återupptas under 2024.

I övrigt är innehållet detsamma som tidigare aviserat.

Förvaltningens bedömning

För att återuppta planarbetet med Lagerströmsplatsen med rimliga förutsättningar för inblandade parter föreslår exploateringsförvaltningen att ovan redogjort förslag bifalles. Vad avser kommunens del om 10 000 kvm BTA, så kommer den anvisas för studentbostäder i senare skede, detta innebär att studentbostäderna kommer hanteras av en aktör vilket skapar ett bättre förvaltningsobjekt än om det varit en del hos respektive part.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-05-20. Dnr EXF-2023-00013

Översiktskarta



[illegible]



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 ankarbygggherrar.

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 ankarbygggherrar, 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



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-01-30

§ 28 EXF-2023-00013

Omvandling markreservation till markanvisning - bostäder vid Lagerströmsplatsen

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Patrik Höstmad (D):

Ärendet bordläggs till den 27 februari 2023.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-01-30



§ 57 EXF-2023-00013

Omvandling markreservation till markanvisning - bostäder vid Lagerströmsplatsen

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens förslag:

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 förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Tidigare behandling

Bordlagt 2023-01-30, § 28

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-01-30

Protokollsutdrag skickas till

Fastighets AB Balder

Tornet Bostadsproduktion AB

Wallenstam AB

Dag för justering

2023-03-09



Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2023-02-27

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)