



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-11-23

Ärendenummer: EXF-2023-00132

Handläggare

Oskar Svensson

Telefon: 031-368 11 53

E-post: oskar.svensson@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning Jutabo AB för bostäder vid Hammarvägen inom stadsdelen Näset

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Förändring av markanvisning till Jutabo AB inom Detaljplan för bostäder vid Hammarvägen genom uppdaterade villkor:
 - a. Borttagning av krav på boende med särskild service och tillhörande krav på maxhyra kopplat till dessa
 - b. Förändring av prissättning av marken för bostadsrätterna om 10 500 kr/kvm BTA med tillämpning av den nya prismodellen
 - c. Ändring av avgränsning till att gälla tillskottsmark om ca 500 kvm från Näset 759:369 och 759:471
 - d. Markanvisning för uppförande av hyresrätter och boende med särskild service utgår
2. Förlängning markanvisningen med tre år t.o.m. 2024-11-18 enligt uppdaterade villkor
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Beslut om markanvisning till Jutabo AB togs av fastighetsnämnden 2019-11-18 som en del i ett nytt detaljplaneprojekt med mestadels privat mark. Byggnadsnämndens antagandebeslut överklagades och upphävdes därefter i mark- och miljödomstolen. Ett omtag i planarbetet har därefter gjorts, vilket föranleder en förlängning av tidigare markanvisning samt viss förändring av dess omfattning. Efter att ha tagit hänsyn till överklagandeskälerna är det nu endast cirka 500kvm från Näset 759:369 och 759:471 som är aktuellt för anvisning. Det innebär att den tomt där hyresrätter och BmSS planerades utgår från markanvisningen. Markanvisningskrav på BmSS med tillhörande maxkrav på hyra utgår därför också från anvisningen. Uppförande av BmSS på tomten kommer i stället att omhändertas i egen regi av kommunen.

Eftersom tidigare värdering med tiden blivit inaktuell har en ny tagits fram, vilket föranleder en förändring av prissättningen. Ny prissättning för bostadsrätterna är 10 500kr/BTA med tillämpning av den nya prismodellen.

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 1100kvm som tidigare inbringade inkomster, som nu utgår.

Driftsekonomi för staden som helhet blir dock något förbättrad då kommande BmSS byggs och förvaltas av kommunen själva, i stället för den inhyrning som tidigare planerats.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Förvaltningen bedömer att det inte är aktuellt med facklig samverkan

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detalj karta
3. Tidigare tjänsteutlåtande
4. Kartbilaga - jämförelse av aktuellt och tidigare omfattning av anvisat område

Protokollsutdrag skickas till

Jutabo AB: sven.henriksson@jutabo.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som behöver förlängas. På grund av ändrade omständigheter behöver även villkoren i markanvisningen förändras.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden beslutade om att anvisa aktuellt område vid Hammarvägen 2019-11-18 till Jutabo AB. Ursprunglig markanvisning syftade till att möjliggöra byggnation av ca 20-30 bostäder i flerbostadshus och gjordes på två år. Någon exakt siffra kunde ej anges då det handlade om tillskottsmark till exploatörens fastighet Näset 51:53. Totalt beräknades ca 60 bostäder kunna uppföras inom detaljplanen. Efter att byggnadsnämnden fattat beslut om antagande av detaljplanen överklagades denna och antagandebeslutet upphävdes därefter av mark- och miljödomstolen. Detaljplanen har därefter arbetats om för att tillgodose de domskäl som framkommit i domslutet. Det nya förslaget medger en något mindre exploatering av marken vilket också påverkar exploatörens behov av tillskottsmark.

Anledningen till den fördröjda förlängningen är att planen efter antagande blev överklagad under en längre tid, varpå markanvisningen under denna tid gick ut. Samtliga avtal var vid detta tillfälle tecknade och en förlängning av markanvisningen var ej aktuellt. Antagandebeslutet upphävdes senare i domstol, varpå ett beslut kring omstart i planarbetet behövde fattas innan förlängning av markanvisning kunde påbörjas.

Till följd av skälen till upphävandebeslutet kommer även planens förutsättningar förändras något, vilket innebär vissa förändringar i markanvisningen och tillhörande krav. Ett ursprungligt krav i markanvisningen var att kommunen skulle ges möjligheten att hyra 8 lägenheter för boende med särskild service (BmSS). Marken där BmSS skulle uppföras är ej längre aktuell för markanvisning i och med förändrad detaljplan, vilket gör att det kravet utgår. Kommunen kommer i stället bygga BmSS i egen regi inom detaljplanen på denna mark.

Förändring av markanvisning

Följande villkor föreslås tas bort från markanvisningen:

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

Följande villkor föreslås förändras i markanvisningen:

- Prissättning av marken
 - Tidigare utförd värdering har uppdaterats. Ny prissättning för bostadsrätterna i detta projekt är 10 500 kr/kvm BTA med tillämpning av den nya prismodellen.
- Ändrad avgränsning
 - Då en del av marken ej längre är aktuell att anvisa kommer även avgränsningen att bli något förminskad. Förlängning av markanvisning gäller endast tillskottsmark om ca 500 kvm från Näset 759:369 och 759:471. Anvisning av mark för uppförande av hyresrätter och BmSS utgår då nytt förslag innebär byggande av BmSS i egen regi för kommunen. Förlängningen av markanvisningen avser nu enbart bostadsrätter.

Förvaltningens bedömning

Då skälen till förlängning beror på att detaljplanen blivit upphävd och planarbetet därmed dragit ut på tiden föreslår exploateringsförvaltningen därför att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2024-11-18.

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Jakob Andreasson
Avdelningschef