



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-24

EXF-2023-01175

Handläggare

Sara-Louise Ylander

Telefon: 031-368 12 13

E-post: sara.ylander@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för bostäder mm för fastigheterna Järnbrott 157:2 och Järnbrott 758:66 inom stadsdelen Järnbrott samt uppsägning av tomträttsavtal för fastigheten Järnbrott 157:2

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder mm för fastigheten Järnbrott 157:2 samt fastigheten Järnbrott 758:66 inom stadsdelen Järnbrott. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att säga upp tomträttsavtal för fastigheten Järnbrott 157:2.
3. Exploateringsnämndens beslut justeras omedelbart.

Sammanfattning

Förslaget omfattar ny bostadsbebyggelse för ca 50 studentlägenheter i ett flerbostadshus med verksamhetsytor i entréplan samt cirka fyra till sex stycken stadsradhus. Därtill föreslås att en liten torgyta tillskapas inom främst Järnbrott 758:66. En utveckling av fastigheterna Järnbrott 157:2 samt fastigheten Järnbrott 758:66 bidrar till bostadsförsörjningen och stadens måloppfyllelse vad gäller studentbostäder och småhus.

Fastigheten Järnbrott 157:2 är upplåten med tomträtt för butiksändamål. Avtalet löper utan tidsbegränsning men kan sägas upp av kommunen efter utgången av bestämda tidsperioder enligt avtalet. Den första tidsperioden är 60 år, därefter är det tidsperioder om 40 år. Tomträtten är i detta fall uppsägningsbar till 2025-06-01 förutsatt att uppsägning sker senast två år före uppsägningsperiodens utgång. Uppsägning måste således ske senast 2023-06-01. Därför förslås att ärendet justeras omedelbart för att förvaltningen ska kunna hinna delge tomträttshavaren i tid. Dialog med tomträttshavaren till Järnbrott 157:2 har pågått sedan år 2021, initialt utifrån en förfrågan om friköp. Vid tidpunkten för förfrågan pågick ett arbete med att utreda platsen ur ett stadsutvecklingsperspektiv och projektet ingick så småningom i förvaltningens

projektutvecklingsplan för 2022. Hösten 2022 meddelade förvaltningen att friköp inte kunde erbjudas utan att förvaltningen såg en annan potential, motsvarande den nu föreslagna. I arbetet har en gemensam utveckling prövats och försök till samverkan har sökts med tomträttshavaren till Järnbrott 157:2 men denne har valt att tacka nej. För att kunna genomföra den föreslagna utvecklingen behöver staden ha rådighet över marken. Därmed krävs att tomträtten upphör.

Angränsande fastigheter i väster är kommunägda. Detta ger kommunen en framtida möjlighet att ta ett större grepp om platsen och dess omgivning. En andra utvecklingsetapp kan innehålla fler bostäder samt parkering för befintliga och nya bostäder genom ett mer effektivt markutnyttjande.

Sammantaget bedömer exploateringsförvaltningen att den aktuella platsen är lämplig att pröva för bostäder och verksamheter samt en torgyta. Därför föreslås att exploateringsnämnden fattar beslut om att ansöka om planbesked för bostäder- och verksamheter inom de aktuella fastigheterna Järnbrott 157:2 och Järnbrott 758:66 samt att säga upp nuvarande tomträttsavtal inom Järnbrott 157:2.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Efter detaljplaneläggning kommer exploateringsnämnden få utgifter för utbyggnad av allmän platsmark och ledningsomläggning samt eventuellt flytt av transformatorstation.

Intäkter utgörs av försäljning av mark för bostadsändamål och verksamheter.

Tomträttsavtalet är utan löSENSKYLDIGHET för kommunen vilket innebär att uppsägning och rivning/avröjning av marken kan ske utan ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Projektet förväntas skapa ett visst ekonomiskt överskott då mark som har ett lågt markutnyttjande i ett läge med stor potential och med till stora delar utbyggd infrastruktur, utvecklas till stad.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget ianspråktar redan nyttjad mark i staden. Fastigheten Järnbrott 157:2 utgörs idag av markparkering och en verksamhetslokal i en våning. Fastigheten Järnbrott 758:66 utgörs idag av allmänplats mark.

Att förtäta i den redan byggda staden bedöms vara en miljömässig fördel ur flera aspekter. Bland annat kan befintlig infrastruktur användas och brukbar mark sparas för andra ändamål. En förtätning med bostäder och verksamheter i den redan byggda staden bedöms sammantaget även kunna bidra till att minska det totala transportbehovet.

Förslaget har bäring på kommunens miljömål *begränsad klimatpåverkan*. Befintlig infrastruktur kan nyttjas och tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Inom cirka 500 meters gångväg finns spårvagnshållplats vid Lantmilsgatan där flera linjer avgår.

Bedömning ur social dimension

Förslaget ianspråktar mark som idag nyttjas för verksamhetslokal innehållandes, livsmedelsbutik, kiosk och restaurang. Marken utgörs idag också av besöksparkering till verksamheterna. Förvaltningen bedömer att en förtätning med bostäder, verksamheter och torgbildning är lämplig på platsen och syftar till att skapa förutsättningar för närservice. Fler invånare kan bidra till köpkraften i området. Ambitionen i detaljplanearbetet bör vara att befintliga verksamheter tillåts verka på platsen till dess att den nya föreslagna

bebyggelsen innehållandes studentbostäder och verksamheter i entréplanet är uppfört. Det kan därför komma att handla om att staden tecknar ett arrendeavtal under tiden mellan tomträttsavtalets upphörande fram till dess att den nya bebyggelsen är uppförd. Huruvida intresse för nya verksamhetslokaler och förmåga att betala hyra i nyproduktion hos befintliga näringsidkare finns återstår att se beroende på efterfrågan och utbud för verksamhetslokaler i det aktuella läget.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Skiss
3. Utdrag ifrån historisk stadsplaneanalys

Protokollsutdrag

info@julvihus.se

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden fattar beslut om att ansöka om planbesked för bostäder- och verksamheter inom de aktuella fastigheterna Järnbrott 157:2 och 758:66.

För det fall exploateringsnämnden beslutar att lämna ansökan om planbesked, föreslås nämnden även ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att säga upp tomträttsavtalet för fastigheten Järnbrott 157:2. Uppsägning måste ske senast 2023-06-01. Därför föreslås att ärendet justeras omedelbart för att förvaltningen ska kunna hinna hinna delge tomträttsinnehavaren i tid. Ändrad markanvändning förutsätter att kommunen har full rådighet över marken. Därmed behöver tomträttsavtalet sägas upp.

Beskrivning av ärendet

Förslaget syftar till att pröva möjligheten att utveckla fastigheterna Järnbrott 157:2 och Järnbrott 758:66 med en mer stadsmässig bebyggelsestruktur och en högre exploateringsgrad än dagens. Det föreslås också en torgyta inom Järnbrott 758:66 vilken kan bidra till att definiera platsen och skapa förutsättningar för en mötesplats.

Förslaget omfattar ny bostadsbebyggelse för ca 50 studentlägenheter i ett flerbostadshus med verksamhetsytor i entréplan samt cirka fyra till sex stycken stadsradhus. En utveckling av fastigheterna Järnbrott 157:2 samt fastigheten Järnbrott 758:66 bidrar till bostadsförsörjningen och stadens målpuppfyllelse vad gäller studentbostäder och småhus.

Kantstensparkering som delvis kan tillgodose parkeringsbehov för verksamheter och studentbostäderna föreslås i den norra delen av fastigheten Järnbrott 172:2 som gränsar till Tunnlandsgatan.

I öster föreslås en torgyta inom Järnbrott 758:66. I väster finns Soprangatan, som idag är kvartersmark, denna föreslås bli allmän platsmark.

Om det i ett kommande detaljplanearbete bedöms genomförbart att flytta nuvarande återvinningsstation, besöksparkering och transformatorstation på Soprangatan inom fastigheten Järnbrott 758:66 skulle ytterligare två stadsradhus kunna tillskapas. I stället för fyra stadsradhus skulle då sex stadsradhus kunna möjliggöras.

Gällande detaljplan från 1962 anger handelsändamål samt utrymme för allmän tillfart till parkeringsytor. Gällande översiktsplan anger markanvändningen bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Kringliggande bostadsbebyggelse i norr, öster och söder är uppförd i fyra våningar, parkeringsdäcket i väster har idag två våningar.

Samverkan med tidigare stadsbyggnadskontoret kring en utveckling på platsen skedde under år 2020.

Dialog med tomträttshavaren till Järnbrott 157:2 har pågått sedan år 2021, initialt utifrån en förfrågan om friköp. Vid tidpunkten för förfrågan pågick ett arbete med att utreda platsen ur ett stadsutvecklingsperspektiv och projektet ingick så småningom i förvaltningens projektutvecklingsplan för 2022. Hösten 2022 meddelade förvaltningen att friköp inte kunde erbjudas utan att förvaltningen såg en annan potential, motsvarande den nu föreslagna. I arbetet har en gemensam utveckling prövats och försök till samverkan har sökts med tomträttshavaren till Järnbrott 157:2 men denne har valt att tacka nej. För

att kunna genomföra den föreslagna utvecklingen behöver staden ha rådighet över marken. Därmed behöver tomträttsavtalet sägas upp.

Buller

Med utgångspunkt i stadens översiktliga karteringar så bedöms trafikbullernivåerna vara låga på platsen. Inom målet för *God bebyggd miljö* ingår delmålet *God ljudmiljö*. Det bedöms finnas goda möjligheter att klara bullernivåer för ny bebyggelse på de flesta fasader, vilket också ger goda förutsättningar för lämpliga uteplatser.

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms klaras inom området.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden ansöker om planbesked för fastigheterna Järnbrott 157:2 och Järnbrott 758:66 inom stadsdelen Järnbrott samt uppsägning av tomträttsavtal för fastigheten Järnbrott 157:2 med omedelbar justering. En gemensam utveckling tillsammans med tomträttshavaren har inte visat sig inte vara aktuell. Föreslagen bebyggelse ligger i linje med stadens utbyggnadsmål för studentbostäder och småhus. Förslaget innebär en förtätning av den befintliga staden i närhet till befintlig service och infrastruktur.

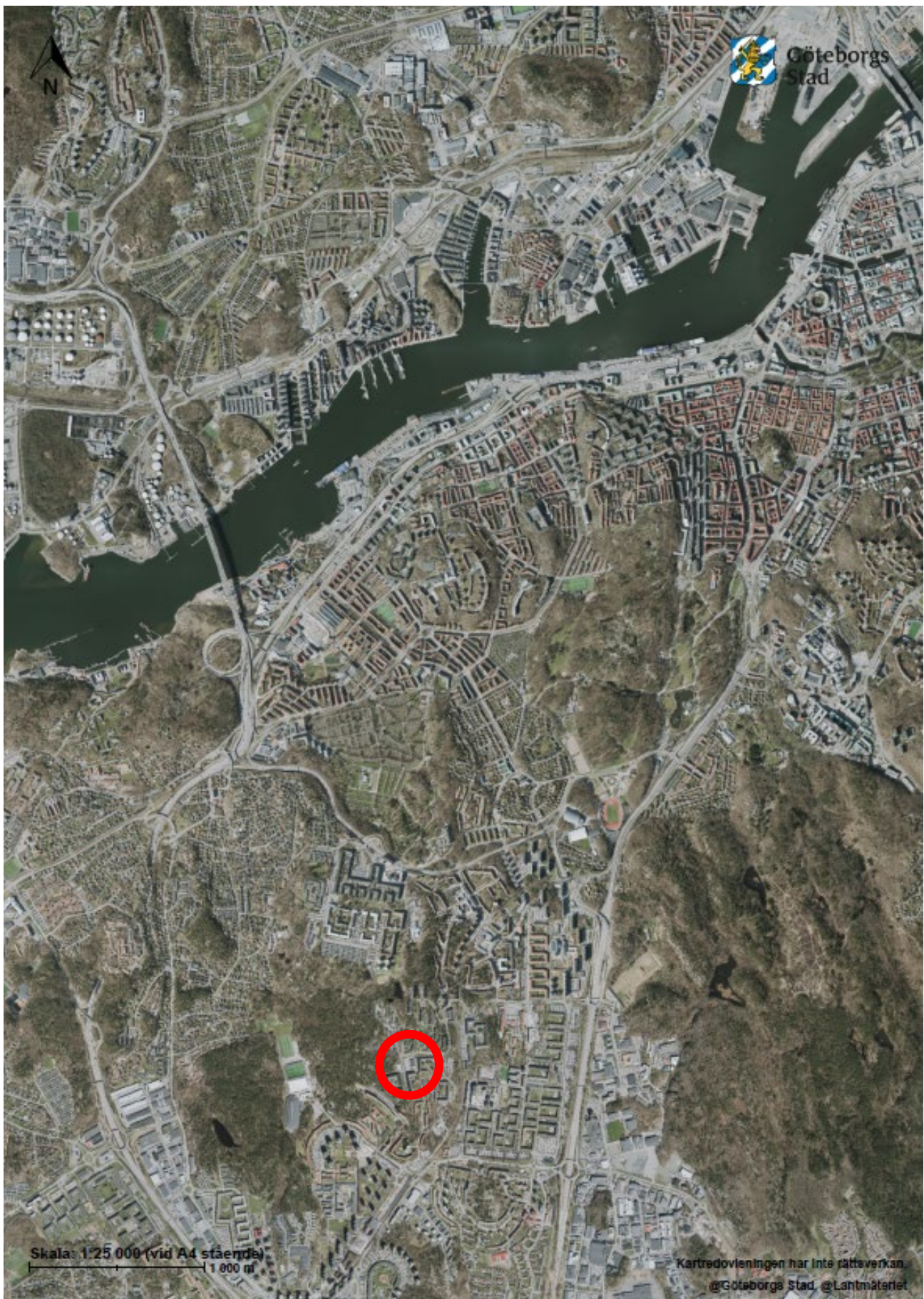
Angränsande fastigheter i väster är kommunägda. Detta ger kommunen en framtida möjlighet att ta ett större grepp om platsen och dess omgivning. En andra utvecklingsetapp kan innehålla fler bostäder samt parkering för befintliga och nya bostäder genom ett mer effektivt markutnyttjande.

Sammantaget bedömer exploateringsförvaltningen att den aktuella platsen är lämplig att pröva för bostäder och verksamheter. En utveckling av fastigheterna bidrar till bostadsförsörjningen.

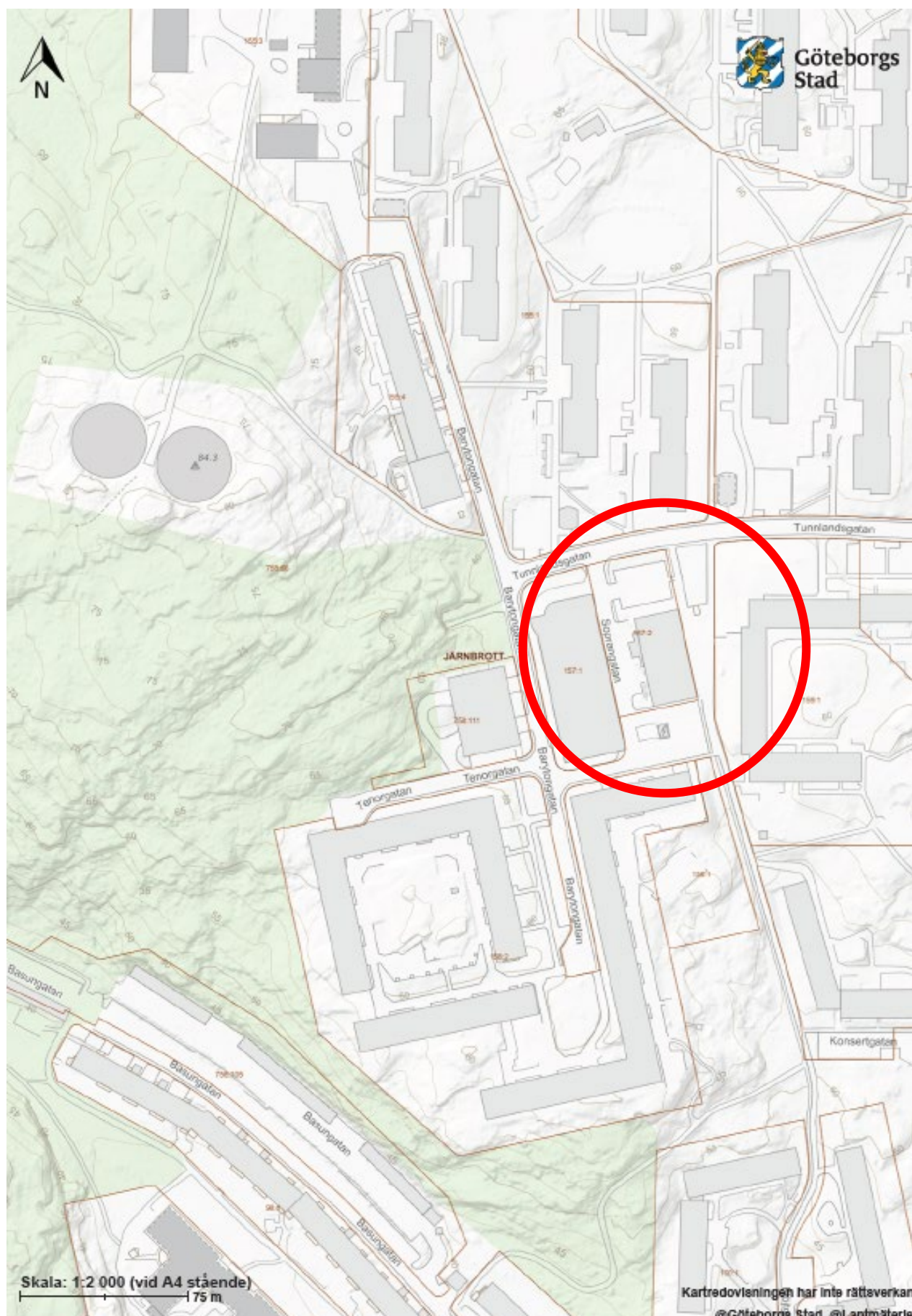
Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Skiss

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-04-24, EXF-2023-01175



Utdrag historisk stadsplaneanalys



Bebyggelsen enligt skissförslaget i bilaga 2 har inte förhållit sig till historisk stadsplaneanalys annat än att stadsradhus som typologi på platsen föreslås och att ett lokalt torg etableras. Förslaget har bedömts vara mer genomförbart med en kombination av ett flerbostadshus med verksamhetslokaler i entréplan och stadsradhus. Exploateringsförvaltningen ser fortsatt att fastigheten väster om Järnbrott 157:2 kan utvecklas till ett hållplatsläge i en framtid om behov skulle finnas.