

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-14

Ärendenummer EXF-2023-03014

EXN 2025-05-19

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

E-post: annika.co@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Nya Hovås II avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Wallenstam AB, Stena Fastigheter AB och Nya Hovås II AB avseende Hovås-Lyckhem, med tre år t.o.m. 2028-12-10 med förändrade villkor:
 - a. Borttagning av krav på boende med särskild service och tillhörande krav på maxhyra kopplat till dessa.
 - b. Borttagning av krav på integrerad kommunal service utöver boende med särskild service.
2. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Hovås Nya II avseende Hovås-Lyckhem behöver förlängas då de har gått ut 2024-12-10. Planprogrammet pågår och har tagit längre tid än beräknat. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med förändrade villkor till och med 2028-12-10.

Markanvisningen till Wallenstam och Stena Fastigheter omfattar cirka 125 bostäder i flerbostadshus vardera, totalt cirka 250 bostäder inom avgränsningen för markanvisningen som justerades i samband med den senaste förlängningen 2022, se detaljkarta i bilaga 1. Dessa bostäder är ospecificerade inom den avgränsningen för markanvisningen.

Markanvisningen till Nya Hovås II avser 50 % av eventuella bostäder som överstiger de cirka 250 bostäder som markanvisas till Wallenstam och Stena Fastigheter inom den ursprungliga avgränsningen för markanvisningen. Detta innebär att markanvisningen endast faller ut om det tillskapas mer än 250 bostäder inom avgränsningen i bilaga 2.

Markanvisningskrav på boende med särskild service med tillhörande maxkrav på hyra samt krav på eventuellt integrerad kommunal service utöver boende med särskild service utgår från anvisningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2028-12-10 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Seriositetskontroll och ekonomisk kontroll av Wallenstam, Stena Fastigheter samt Hovås Nya II är utförd av exploateringsförvaltningen i mars 2025.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen 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 och Detaljkarta
2. Ursprunglig avgränsning
3. Tidigare tjänsteutlåtanden

Protokollsutdrag skickas till

Wallenstam AB

Stena Fastigheter AB

Nya Hovås II AB

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas med förändrade villkor. Planprogrammet pågår och har tagit längre tid än beräknat.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2017-11-27	Markreservation till Wallenstam och Stena Fastigheter
2018-12-10	Markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter & Nya Hovås II
2021-02-08	Förlängning av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter & Nya Hovås II
2022-11-21	Förlängning och förändring av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter & Nya Hovås II

Detaljplan/berörda fastigheter

Planprogram för Sandås startades 2023 och planeras att godkännas 2027.

Planprogrammet omfattar kommunägd mark inom fastigheterna: Hovås 1:1, Hovås 1:11, Hovås 54:1, Hovås 43:1, Hovås 43:107, Hovås 48:14, Hovås 1:48, Hovås 1:80, Hovås 33:1, Skintebo 13:1, Brottkärr 1:193 och Brottkärr 2:145, se bilaga 1.

Syfte/omfattning av markanvisning

- Cirka 125 bostäder i flerbostadshus till Wallenstam.
- Cirka 125 bostäder i flerbostadshus till Stena Fastigheter.
- 50% av eventuella bostäder i flerbostadshus som överstiger de 250 till Wallenstam och Stena Fastigheter till Nya Hovås II inom avgränsningen i bilaga 2.

Status/anledning till förlängning:

Planprogram för Sandås startades år 2023 och pågår fram till år 2027. Markanvisningen upphörde att gälla 2024-12-10 och föreslås därför förlängas.

Villkor som ställdes i markanvisningen 2018-12-10:

- Flerbostadshus
- Fördelning av upplåtelseformer 60 % hyresrätt och 40 % bostadsrätt
- Lokaler i bottenvåningar
- Eventuellt behov av kommunal service utöver boende med särskild service
- Boende med särskild service, 8 lägenheter (maxhyra 2 200 kr/kvm i 2017 års prisnivå)
- Samarbetsavtal 10 % av hyresrätterna (låg hyra 1 100 kr/kvm i 2018 års prisnivå): Kravet ”Samarbetsavtal 10 % av hyresrätterna (låg hyra 1 100 kr/kvm i 2018 års prisnivå)” togs bort av Fastighetsnämnden i samband med förlängningen år 2022, se bilaga 3
- Miljöanpassat byggande

Förslag till förändringar i markanvisningen

- Borttagning av krav om eventuellt behov av integrerad kommunal service utöver BmSS
- Borttagning av krav om boende med särskild service, 8 lägenheter (maxhyra 2 200 kr/kvm i 2017 års prisnivå)

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 kommunal service inte kan fullföljas och kraven förslås därför utgå.

Förvaltningens bedömning

Eftersom planprogramsarbetet har dragit ut på tiden har detaljplanen inte påbörjats.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Hovås Nya II avseende Hovås-Lyckhem förlängs med förändrade villkor till och med 2028-12-10.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

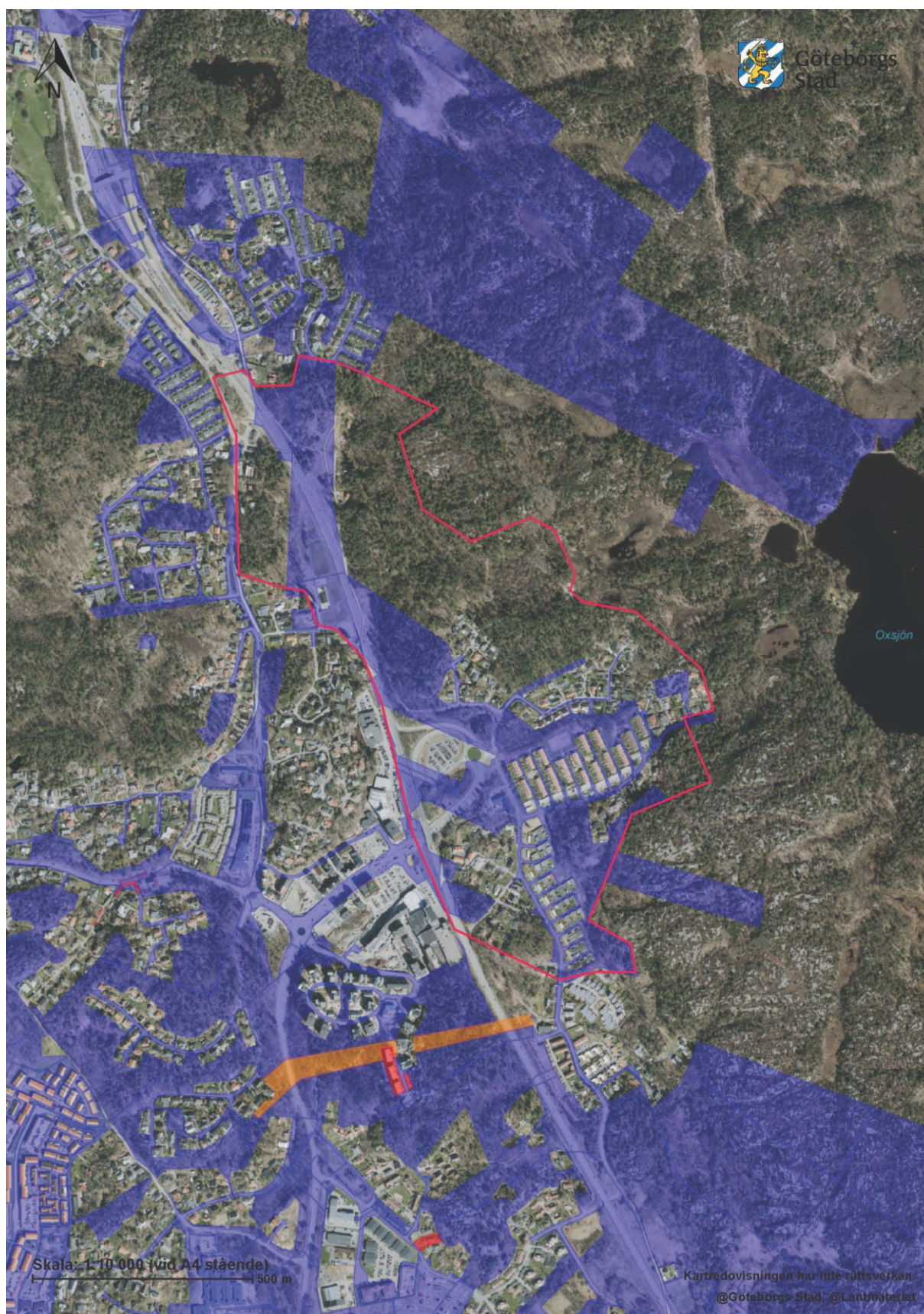
Översiktskarta



Detalj-karta



Kommunägd mark





Förlängning och förändring av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Nya Hovås II avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

§ 288, 6790/18

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, M, L:

1. Kravet "Samarbetsavtal 10 % av hyresrätterna (låg hyra 1 100 kr/kvm i 2018 års prisnivå)" tas bort.
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Tidigare behandling

Bordlagt 2022-11-21, § 242

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Yrkande D, KD, M, L den 2022-11-21

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, KD, M och L

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, KD, M och L.

Reservationer

Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S), Bobbo Malmström (V) och Thomas Larsson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.



Protokollsutdrag skickas till

Nya Hovås II AB

Wallenstam AB

Stena Fastigheter AB

Dag för justering

2022-12-22

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-21

Diarienummer 6790/18

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Nya Hovås II avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Nya Hovås II AB avseende Hovås-Lyckhem förlängs på oförändrade villkor med två år till och med 2024-12-10.
2. Området för markanvisning till Wallenstam AB samt Stena Fastigheter AB utökas till att avse hela det område som föreslås för planprogram Nya Hovås 2 (så som avgränsningen är föreslagen per oktober 2022), se detaljkarta i bilaga 1. Markanvisningen förlängs i övrigt på oförändrade villkor med två år till och med 2024-12-10.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Markanvisningen till Wallenstam och Stena Fastigheter omfattar ca 125 bostäder i flerbostadshus vardera, totalt ca 250 bostäder. Dessa bostäder föreslås vara ospecificerade inom den justerade avgränsningen för markanvisningen, se detaljkarta i bilaga 1.

Markanvisningen till Nya Hovås II avser 50 % av eventuella bostäder som överstiger de ca 250 bostäder som markanvisas till Wallenstam och Stena Fastigheter inom den ursprungliga avgränsningen för markanvisningen. Detta innebär att markanvisningen endast faller ut om det tillskapas mer än 250 bostäder inom den ursprungliga avgränsningen av markanvisningen, se bilaga 2.

Den ursprungliga markreservationen från 2017 till Wallenstam och Stena Fastigheter genomfördes som en del av en specialsatsning till de aktörer som lämnat extra lägenheter till fastighetskontoret utöver ordinarie samarbetsavtal till följd av stor ökning av nyanlända. Nya Hovås II togs med i omvandlingen till markanvisning 2018 till följd av att de äger mark inom "trafikörat" och att denna mark behöver ses som en helhet tillsammans med kommunens mark inom "trafikörat".

Detaljplan/berörda fastigheter: Planprogram för Nya Hovås 2 kommer att starta under hösten/vintern 2022. Planprogrammet kommer att omfatta kommunägd mark inom fastigheterna: Hovås 1:1, Hovås 1:11, Hovås 54:1, Hovås 43:1, Hovås 43:107, Hovås 48:14, Hovås 1:48, Hovås 1:80, Hovås 33:1, Skintebo 13:1, Brottkärr 1:193 och Brottkärr 2:145, se vidare i bilaga 1.

Markanvisningen föreslås justeras till att ospecificerat omfatta ca 250 bostäder i flerbostadshus inom den kommunägda marken innanför planprogrammets föreslagna avgränsning så som det ser ut per oktober 2022, se detaljkarta i bilaga 1. Det utökade området gäller endast för markanvisningen till Wallenstam AB och Stena Fastigheter AB. För markanvisningen till Nya Hovås II AB gäller den ursprungliga avgränsning enligt bilaga 2.

Syfte/omfattning av markanvisning:

- Ca 125 bostäder i flerbostadshus till Wallenstam.
- Ca 125 bostäder i flerbostadshus till Stena Fastigheter.
- 50% av eventuella bostäder i flerbostadshus som överstiger de 250 till Wallenstam och Stena Fastigheter till Nya Hovås II (inom ursprunglig avgränsning för markanvisningen).

Ursprunglig markanv. / tidigare förlängning:

- 2017-11-27 markreservation till Wallenstam och Stena Fastigheter
- 2018-12-10 markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter & Nya Hovås II
- 2021-02-08 förlängning av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter & Nya Hovås II

Markanvisning upphör: 2022-12-10

Status/Anledning, till förlängning: Relativt komplicerade utredningsfrågor återstår att hanteras innan ett detaljplanearbete kan påbörjas, inte minst kopplat till åtgärder på väg 158 samt möjlig framtida spårbunden trafik. Planprogram för Nya Hovås 2 kommer därför att startas under hösten/vintern 2022.

Villkor som ställdes i markanvisningen 2018-12-10:

- Flerbostadshus
- Fördelning av upplåtelseformer 60 % hyresrätt och 40 % bostadsrätt
- Lokaler i bottenvåningar
- Eventuellt behov av kommunal service utöver BmSS
- BmSS 8 lägenheter (maxhyra 2 200 kr/kvm i 2017 års prisnivå)
- Samarbetsavtal 10 % av hyresrätterna (låg hyra 1 100 kr/kvm i 2018 års prisnivå)
- Miljöanpassat byggande

Förlängning och förändring av markanvisning

Ett planprogramarbete för Nya Hovås 2 kommer att starta under hösten/vintern 2022. Fastighetskontoret föreslår därför att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor, men att avgränsningen för markanvisningen till Wallenstam och Stena Fastigheter ändras till att omfatta samma område som föreslås för planprogrammet så som det ser ut per oktober 2022.

De markanvisade aktörerna kommer att teckna plankostnadsavtal med stadsbyggnadskontoret och delta i arbetet med planprogrammet för utvecklingen av den kommunägda marken inom programområdet.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Erik.Lavehall@wallenstam.se

bodil.lofmark@stena.com

patricia.bielinski-jerlin@stena.com

jens@nyahovas.se

Bilagor

1. Översiktskarta, Detaljkarta samt Kommunägd mark
2. Tidigare tjänsteutlåtanden



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-02-08

Förlängning av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Hovås Nya II avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

§ 13, 6790/18

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Hovås Nya II avseende Hovås-Lyckhem förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2022-12-10.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-02-08

Protokollsutdrag skickas till

Stena Fastigheter

Wallenstam

Nya Hovås Stadsutveckling

Dag för justering

2021-02-24



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Emmali Jansson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-02-08

Diarienummer 6790/18

Handläggare

Julia Lindesson

Telefon: 031-368 09 68

E-post: julia.lindesson@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Hovås Nya II inom avseende Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Wallenstam, Stena Fastigheter samt Hovås Nya II avseende Hovås-Lyckhem förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2022-12-10.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Detaljplan/berörda fastigheter: *Bostäder vid Hovås-Lyckhem*

Syfte/omfattning av markanvisning: *Kommunen äger cirka hälften av marken inom det blivande planområdet, och markanvisningen avsåg hälften av det totalt och preliminärt bedömda antalet bostäder om 500 lägenheter. Inom området bedöms också verksamhetslokaler för olika ändamål tillkomma.*

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning: *Markreservation 2017-11-27, markanvisning 2018-12-10*

Markanvisning upphör: *2020-12-10*

Status/Anledning. till förlängning: *Relativt komplicerade utredningsfrågor återstår att hantera innan ett detaljplanearbete kan påbörjas, inte minst kopplat till åtgärder på väg 158 samt till möjlig framtida spårbunden trafik i stråket. I stadsbyggnadskontorets förslag till byggnadsnämndens startplan för 2021 ingår "Program för Nya Hovås II" som bl.a. omfattar de markanvisade områdena.*

Övrigt: -

Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning beror på att detaljplanen inte har startat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2022-12-10.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Stena Fastigheter: Bodil Löfmark - bodil.lofmark@stena.com

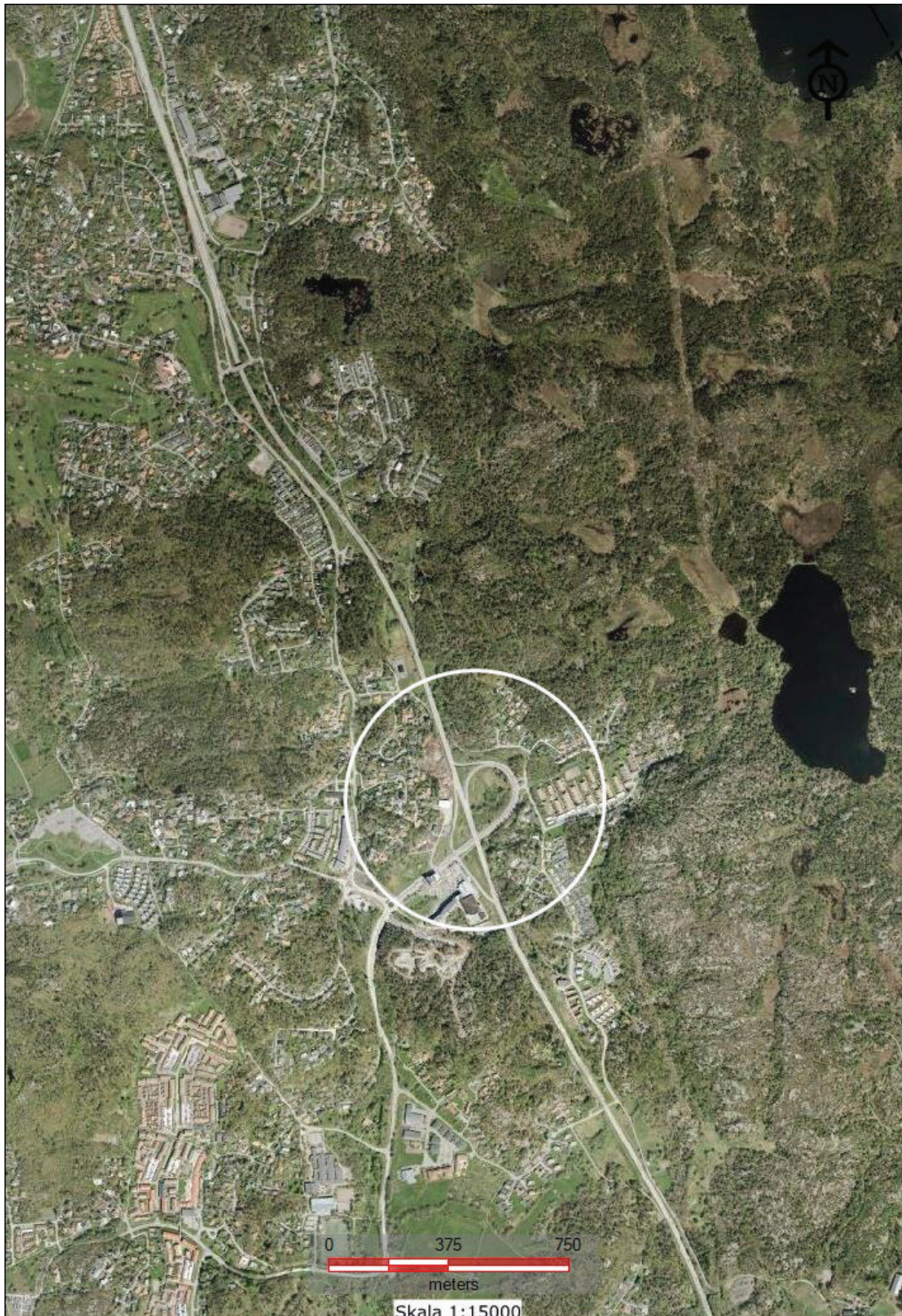
Wallenstam: Mats Herner - mats.herner@wallenstam.se

Nya Hovås Stadsutveckling: Jens Karletorp – jens@nyahovas.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Översiktskarta



[illegible]



Markanvisning för bostäder vid Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

§ 305, 6790/18

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2018-12-10

BESLUT

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Wallenstam AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Hovås Lyckhem.
2. Stena Fastigheter AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Hovås Lyckhem.
3. Hovås Nya II AB får under två år en avgiftsfri markanvisning vid Hovås Lyckhem avseende hälften av den eventuella bruttoarea för ändamålet bostäder och blivande detaljplan kommer att möjliggöra för kommunens andel av marken inom planområdet, utöver och överstigande den bruttoarea för bostäder som markanvisningarna enligt punkterna 1 och 2 ovan innebär, enligt närmare definition i förvaltningens tjänsteutlåtande.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1-3 ovan.

Dag för justering

2018-12-17

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson



Ordförande
Jahja Zeqiraj

Justerande
Hampus Magnusson

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10
6790/18

Handläggare

Lars Johansson
Telefon: 031-368 10 55
E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Hovås-Lyckhem inom stadsdelen Askim

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Wallenstam AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Hovås Lyckhem.
2. Stena Fastigheter AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Hovås Lyckhem.
3. Hovås Nya II AB får under två år en avgiftsfri markanvisning vid Hovås Lyckhem avseende hälften av den eventuella bruttoarea för ändamålet bostäder som blivande detaljplan kommer att möjliggöra för kommunens andel av marken inom planområdet, utöver och överstigande den bruttoarea för bostäder som markanvisningarna enligt punkterna 1 och 2 ovan innebär, enligt närmare definition i tjänsteutlåtandet.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1-3 ovan.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade i november 2017 att i ett och samma ärende (dnr 6958/17) lämna markreservationer på fyra platser i Göteborg – Hovås Lyckhem, Lagerströmsplatsen, Angered Centrum samt Kryddvägen i Gårdsten. Markreservationerna lämnades efter ett jämförelseförfarande mellan totalt åtta fastighetsägare, vilka samtliga förbundit sig att under 2017 lämna lägenheter till fastighetskontoret för uthyrning för kommunala behov, inte minst för behovet av bostäder för nyanlända som beviljats uppehållstillstånd och anvisats för bosättning i Göteborg. Fastighetsägarna bjöds in till att delta i ett jämförelseförfarande där en särskild urvalsmodell tillämpades, vilken syftade till att stimulera till en god leverans av lägenheter till fastighetskontoret för kommunala behov även under 2018.

Vid Hovås-Lyckhem lämnades markreservationer till Wallenstam AB och Stena Fastigheter AB avseende totalt cirka 250 bostäder i flerbostadshus.

Platsen, som ligger öster om utbyggnadsområdet Nya Hovås, är idag till stor del ianspråktagen av Brottkärrsmotet med dess trafiköra. Byggnadsnämnden beslutade 2017 att lämna ett positivt planbesked, vilket innebär att ett detaljplanearbete ska inledas, men med vissa

villkor för den aktuella delen, framförallt innebärande att de trafikala frågorna kring området kan lösas.

Dessa frågor hänger delvis samman med en övergripande infrastrukturplanering som för närvarande sker kopplat till arbetet med ny översiktsplan för Göteborg, samt i ett utredningsarbete som Trafikverket ansvarar för (Åtgärdsvalsstudie för stråket Varberg-Göteborg).

Kommunen äger cirka hälften av marken inom det blivande planområdet, och markreservationserna avsåg härigenom hälften av det totalt och preliminärt bedömda antalet bostäder om 500 lägenheter. Inom området bedöms också verksamhetslokaler för olika ändamål tillkomma.

Den andra hälften av markarealen tillhör fastigheter som ägs av Nya Hovås II AB. Bolaget ägs gemensamt av Next Step Group, HSB och Skanska.

Markanvisningen till Wallenstam AB och Stena Fastigheter AB innebär att tidigare lämnade markreservationer om cirka 125 bostäder i flerbostadshus till respektive bolag, varav 60 % hyresrätter och 40 % bostadsrätter, omvandlas till ordinarie markanvisningar.

Markanvisningen till Hovås II AB avser hälften av den eventuella bruttoarea för ändamålet bostäder som blivande detaljplan för markanvisat område kommer att möjliggöra utöver och överstigande den bruttoarea för bostäder som markanvisningarna till Wallenstam och Stena innebär.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet är i ett mycket tidigt skede och fastighetskontoret har för sin del ännu inte tagit fram några exploateringskalkyler. Det är dock uppenbart att projektet kommer att belastas av relativt stora kostnader, bland annat för ombyggnad av den lokala infrastrukturen. Förutsatt att en detaljplaneläggning visar sig möjlig att fullfölja i linje med önskad inriktning och volym skapas dock höga markvärden som kan bära stora kostnader och härigenom möjliggöra ett lönsamt exploaterings- och stadsutvecklingsprojekt. Det är av mycket stor vikt att exploateringsekonomiska analyser löpande genomförs under planeringen av området.

Barnperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta.

Protokollsutdrag

Stena Fastigheter: Bodil Löfmark - bodil.lofmark@stena.com

Wallenstam: Mats Herner - mats.herner@wallenstam.se

Nya Hovås Stadsutveckling: Jens Karletorp – jens@nyahovas.se

Ärendet

Markanvisningen avser dels ett fullföljande av tidigare lämnade markreservationer, dels en form av villkorad direktanvisning av tillskottsmark till ett privatägt bolag som är markägare inom blivande planområde.

Beskrivning av ärendet

Området samt tidigare lämnade markreservationer

Fastighetsnämnden beslutade 2017-11-27 (dnr 6958/17) att i ett och samma ärende lämna markreservationer på fyra platser i Göteborg – Hovås Lyckhem, Lagerströmsplatsen, Angered Centrum samt Kryddvägen i Gårdsten. Markreservationerna lämnades efter ett jämförelseförfarande mellan sju privata fastighetsägare plus Förvaltnings AB Framtiden, vilka samtliga förbundit sig att under 2017 lämna lägenheter till fastighetskontoret för uthyrning för kommunala behov, inte minst gällde detta behovet av bostäder för nyanlända. Leveransen av lägenheter avsåg bostäder utöver de som lämnas enligt ordinarie samarbetsavtal med fastighetskontoret.

Fastighetsägarna bjöds in till att delta i ett jämförelseförfarande där en särskild urvalsmodell tillämpades, vilken syftade till att stimulera till en god leverans av lägenheter till fastighetskontoret för kommunala behov även under 2018.

Huvudskälet till att markreservationer användes i stället för ordinarie markanvisningar var att de aktuella platserna planeringsmässigt var i mycket tidiga skeden, med viktiga kvarstående utredningsfrågor. Avsikten var att fullfölja markreservationerna med ordinarie markanvisningar längre fram i processen när förutsättningarna för detaljplanearbetena var tydligare klarlagda, och att då också precisera vilka krav och villkor för markanvisningen som ska gälla med utgångspunkt från Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Platsen där markreservationerna vid Hovås-Lyckhem lämnades ligger omedelbart öster om det aktuella utbyggnadsområdet Nya Hovås, och benämns ibland också som Nya Hovås - etapp 2. Området är idag till stor del ianspråktaget av Brottkärrsmotet med dess trafiköra. Trafikverket har vägrätt till detta område.

Markreservationerna avsåg kommunens mark inom området, vilken utgör cirka hälften av marken inom preliminärt planområde. Reservationerna avsåg utifrån detta hälften av det totala antalet bostäder om cirka 500 lägenheter.

Av de cirka 250 bostäder i flerbostadshus som markreservationerna avsåg skulle 60 % vara hyresrätter och 40 % bostadsrätter. Tillämpning av urvalsmodellen resulterade för Hovås-Lyckhem i att markreservationer lämnades till Wallenstam AB och Stena Fastigheter AB med 125 bostäder vardera

Inom det blivande planområdet bedöms också verksamhetslokaler för olika ändamål tillkomma. Vid markreservationen konstaterades att det får klarläggas senare i processen i vilken utsträckning verksamhetslokaler ska ingå i det som Wallenstam och Stena ska bygga, och som ett första steg i samband med markanvisning.

Den andra hälften av markarealen tillhör fastigheter som ägs av Nya Hovås II AB. Bolaget ägs gemensamt av Next Step Group, HSB och Skanska.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-21 att lämna ett positivt planbesked, vilket innebär att ett detaljplanearbete ska inledas, men med vissa villkor för den aktuella delen, framförallt innebärande att de trafikala frågorna kan lösas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett planprogram tas fram innan detaljplanläggning av området.

I översiktsplanen för Göteborg redovisas ett spårreservat (utredningsområde för framtida kommunikation) längs väg 158 från kommungränsen i söder till Järnbrottsmotet och vidare längs Dag Hammarskjölds led in mot centrala Göteborg. Frågan om utredningsområdet är en viktig fråga också i det pågående arbetet med ny översiktsplan för Göteborg, inklusive den fördjupning som görs för Frölunda och Högsbo. Samtidigt med detta arbetar Trafikverket med en åtgärdsvalsstudie för stråket Varberg-Göteborg där väg 158 ingår. Förhoppningen är att studien i denna del ska underlätta ett kommande planeringsarbete för området.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen till Wallenstam AB och Stena Fastigheter AB innebär att tidigare lämnade markreservationer om cirka 125 bostäder i flerbostadshus till respektive bolag, varav 60 % hyresrätter och 40 % bostadsrätter, omvandlas till ordinarie markanvisningar.

Markanvisningen till Nya Hovås II AB avser hälften av den eventuella bruttoarea för ändamålet bostäder som blivande detaljplan kommer att möjliggöra för kommunens andel av marken inom planområdet, utöver och överstigande den bruttoarea för bostäder som markanvisningarna till Wallenstam och Stena innebär. Bruttoarean bostäder ska beräknas utifrån att varje bostadslägenhet motsvarar 90 kvm ljus BTA. Detta innebär att markanvisningarna till Wallenstam och Stena tillsammans motsvarar cirka 22 500 kvm BTA för bostäder (250 ggr 90). Eventuell ljus BTA för bostäder som överstiger denna yta utifrån kommunens andel av marken ska härigenom fördelas med 50 % till Nya Hovås II AB, 25 % till Stena Fastigheter och 25 % till Wallenstam. Markanvisningen till Hovås II AB avser mark för byggande av bostadsrätter.

Markanvisningen omfattar inte byggnader för enbart verksamheter, men markanvisade intressenter ska acceptera att planera, bygga och säkerställa förvaltningen av lokaler i bottenplan i lägen där det utifrån kommande planarbete bedöms lämpligt.

Markanvisningen berör flera kommunägda fastigheter, bland annat Hovås 33:1 och 43:1. Efter detaljplanläggning kommer markbyten genom fastighetsreglering med Nya Hovås II AB att behöva genomföras för att åstadkomma lämpliga bebyggelseenheter och kvarter. En samverkan i planeringen i syfte att åstadkomma en så god helhetslösning som möjligt förutsätts ske.

Krav enligt markanvisningspolicy

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. Utformningen av bostäderna ska följa det ramprogram som godkänts av lokalsekretariatet samt ha en maxhyra på 2 200 kr per kvm i 2017 års prisnivå.

Av hyresrätterna ska 10 procent ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse

hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befästas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små som stora lägenheter skall finnas.

Kommunen genom fastighetskontoret ska i ett första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som fastighetskontoret sedan tidigare har tecknat med Wallenstam respektive Stena, och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Verksamhetslokaler

Bottenvåningar ska där det är lämpligt innehålla lokaler för handel eller annan service.

Under planarbetet kan krav komma att ställas på att lokaler för förskola och/eller annan kommunal service (utöver BmSS) integreras i bebyggelsen. Markanvisade intressenter ska då medverka till att åstadkomma detta i samverkan med Göteborgs stad.

Prissättning på marken

Då det ännu är oklart när detaljplanestart kommer att ske omfattas denna markanvisning inte av den modell för prissättning av kommunal mark som har beslutats av fastighetsnämnden. Marken kommer att upplåtas med tomträtt eller överlåtas med äganderätt till ett marknadsmässigt pris för aktuell upplåtelseform, baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

Förvaltningens bedömning

Av några olika skäl bör markreservationerna till Stena och Wallenstam nu ska ersättas av ordinarie markanvisningar.

Nya Hovås Stadsutveckling AB / Nya Hovås II AB arbetar aktivt med utvecklingen av projektförslaget i den utsträckning som detta är möjlig i detta skede, vilket är positivt. Och förhoppningsvis kommer förutsättningarna vad gäller de övergripande infrastrukturfrågorna att klarna inom något år, vilket underlättar för en fortsatt planering.

Göteborgs stad genom fastighetsnämnden behöver teckna någon form av föravtal / markägaravtal med Nya Hovås II AB som ger ramarna för hur parterna ur ett markägarperspektiv ska samverka under planarbetet, samt ge grunderna för det exploateringsavtal som ska tecknas innan planens antagande. Stena och Wallenstam bör om möjligt relativt tidigt också teckna någon form av samverkansverkansavtal med Nya Hovås II AB som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för till exempel arkitektarbeten, gemensamma dialogarbeten, marknadsföring med mera. Det är en fördel för parterna om Stena och Wallenstam har fått ordinarie markanvisningar när former och innehåll avseende ett sådant avtal diskuteras.

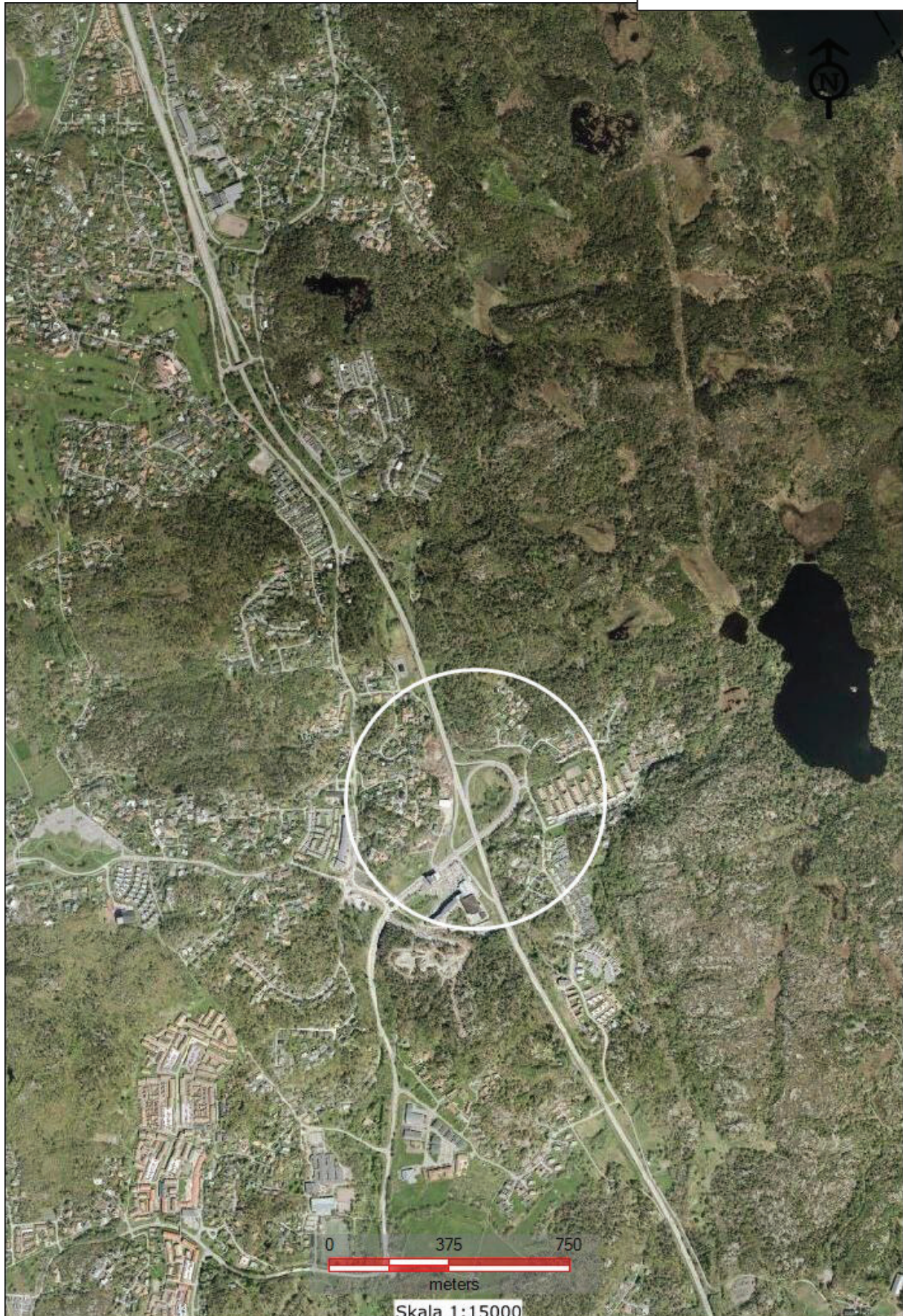
Förslaget att Nya Hovås II AB ska få markanvisning för hälften av eventuell volym bostäder som överstiger de 250 bostäder som markanvisas till Wallenstam och Stena motiveras dels av att detta bidrar till ett gemensamt incitament till att optimera markutnyttjandet inom området, dels av att det finns en rimlighet i förslaget utifrån de insatser Nya Hovås Stadsutveckling AB och dess delägare gjort vid utvecklingen av området fram till idag.

Wallenstam och Stena har underhand framfört att de gärna skulle se att de får en möjlighet att uppföra samtliga 250 bostäder som hyresrätter. Fastighetskontoret anser att markanvisningen tills vidare ska avse den föreslagna fördelningen 60 % hyresrätter och 40 % bostadsrätter. Skälet är att projektet sannolikt kommer att belastas av relativt höga exploateringskostnader, och att Göteborgs stad i de flesta fall får betydligt högre inkomster vid försäljning av mark för bostadsrätter än för hyresrätter. Innan fastighetsnämnden eventuellt väljer att fatta ett beslut om att en högre andel hyresrätter bör en relativt välgrundad exploateringskalkyl finnas framtagen som stöd för beslutet. Ställningstagandet bör helst inte göras förrän en bit in i detaljplanearbetet.

Karin Frykberg
Avdelningschef

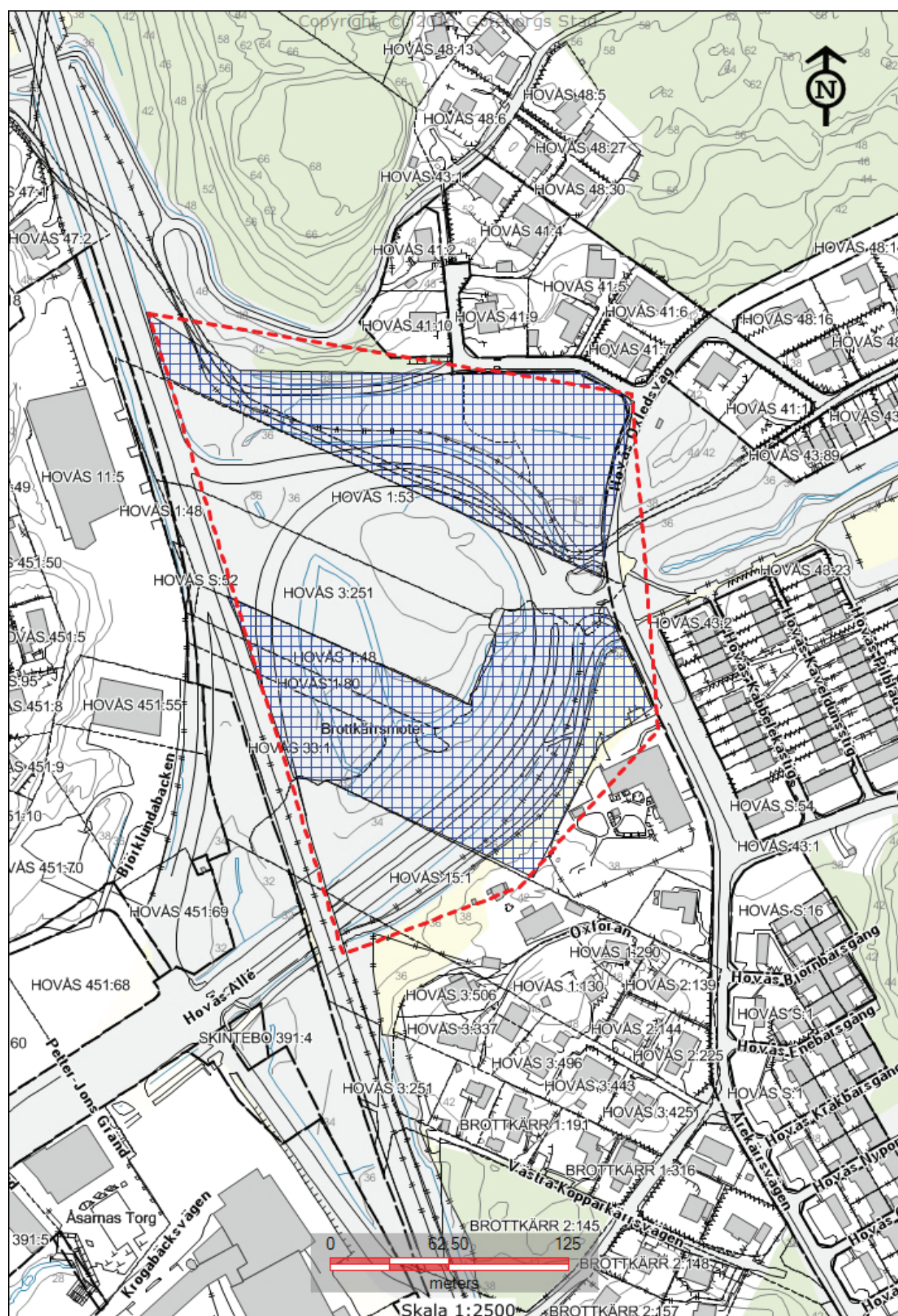
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Översiktskarta



Detaljkarta

(Mycket ungefärlig avgränsning. Skrafferade områden kommunägd mark)





Markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg – Hovås Lyckhem, Lagerströms- platsen, Angereds Centrum samt vid Kryddvägen i Gårdsten

§ 291, 6958/17

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2017-11-27

BESLUT

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Wallenstam AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Hovås Lyckhem.
2. Stena Fastigheter AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Hovås Lyckhem.
3. Fastighets AB Balder får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder m.m. vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
4. Tornet Bostadsproduktion AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder m.m. vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
5. Förvaltnings AB Framtiden får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Kryddvägen i Gårdsten.



6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal med intressenterna enligt punkterna 1-5 ovan om att dessa ska lämna lägenheter till fastighetskontoret under 2018 för uthyrning för kommunala behov i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet.

Dag för justering

2017-12-04

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerande

Hampus Magnusson



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2017-11-27

Diarienummer 6958/17

Strategiska avdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg – Hovås Lyckhem, Lagerströmsplatsen, Angereds Centrum samt vid Kryddvägen i Gårdsten

Förslag till beslut

1. Wallenstam AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Hovås Lyckhem.
2. Stena Fastigheter AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Hovås Lyckhem.
3. Fastighets AB Balder får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
4. Tornet Bostadsproduktion AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
5. Förvaltnings AB Framtiden får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Kryddvägen i Gårdsten.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal med intressenterna enligt punkterna 1-5 om att dessa ska lämna lägenheter till fastighetskontoret under 2018 för uthyrning för kommunala behov i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet.

Ärende och bakgrund

Målet om att 4 000 bostäder ska markanvisas under 2017 innebär att fastighetskontoret har haft och har ett stort fokus på att bereda förslag till markanvisningar och markreservationer med utgångspunkt från den tidigare beslutade markanvisningsplanen. Av årets markanvisningar och reservationer, inklusive de som ännu inte är beslutade, har huvuddelen annonserats ut på stadens hemsida för jämförelseförfaranden, men några direktanvisningar har också varit aktuella. I detta tjänsteutlåtande föreslås markreservationer till ett antal aktörer som fått

möjlighet att ansöka om dessa efter en riktad inbjudan om att få delta i ett jämförelseförfarande. Motiven till detta redovisas nedan.

Det stora antalet nyanlända och den skyldighet kommunen har gällande bostadsanskaffning för nyanlända som anvisas till Göteborg till följd av Lagen om bosättning (Bosättningslagen), innebär att åtgärder för att underlätta denna bostadsanskaffning måste ges mycket hög prioritet. Tillämpningen av Bosättningslagen innebär att Göteborg under 2017 ska ta emot 1 098 nyanlända som beviljats uppehållstillstånd. För 2018 handlar det om cirka 700 personer.

En viktig del i arbetet med att klara bostadsanskaffningen för nyanlända är att fastighetskontoret får tillgång till lägenheter i det ordinarie beståndet som kan hyras ut i andra hand till nyanlända.

Fastighetskontoret har under 2017 tecknat särskilda avtal med sju privata fastighetsägare (inklusive en kooperation) om att dessa ska lämna totalt över 100 lägenheter till fastighetskontoret under 2017 (inklusive ett mindre antal tidigt 2018). Lägenheterna lämnas utöver de som lämnas enligt ordinarie samarbetsavtal avseende försörjningen av bostäder för så kallade kommunala kontrakt. Leveransen av lägenheter enligt de särskilda avtalen fungerar väl.

Förvaltnings AB Framtiden lämnar under 2017 genom sina dotterbolag totalt cirka 500 lägenheter för kommunala behov varav många av bostäderna är för nyanlända.

I syfte att dels premiera de aktuella fastighetsägarna, dels stimulera till fortsatt leverans av bostäder under 2018, har fastighetskontoret låtit de sju aktuella organisationerna plus Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) få ensamrätt till att söka ett antal markreservationer.

De sju privata fastighetsägarna är:

- Fastighets AB Balder
- Botrygg Göteborg AB
- HSB Göteborg ekonomisk förening
- Stena Fastigheter AB
- Tornet Bostadsproduktion AB
- Wallenstam AB
- Willhem AB

Fastighetskontoret bjöd in ovanstående organisationer inklusive Framtiden till ett informationsmöte 2017-08-30 där förutsättningarna för markreservationerna beskrevs.

Informationsmaterial och ansökningsformulär skickades därefter ut till organisationerna som fick 3 veckors ansökningstid.

Enligt kommunens markanvisningspolicy är social hållbarhet och sociala åtaganden en av inriktningarna. Vad avser sociala åtaganden kan fastighetsnämnden bland annat kräva att byggherren upplåter lägenheter till hushåll med särskilda behov, antingen i nyproduktionen eller i byggherrens befintliga bestånd.

För nu aktuella markreservationer ställs som krav att intressenten under 2018 ska lämna bostäder ur befintligt bestånd för uthyrning för kommunala behov med ett antal som motsvarar minst 10% av antalet bostäder i reservationen. Detta är ett så kallat ”skallkrav”.

För de intressenter som klarar detta krav är urvalskriteriet i det här fallet framförallt antalet lägenheter intressenterna avser lämna under 2018 (utöver 10%), men där ett andra kriterium, som är förhållandet mellan antalet lägenheter som lämnas och antalet lägenheter i intressentens befintliga bestånd, också beaktats. Se vidare under avsnittet Förutsättningar för markreservationen nedan.

Områden

Hovås Lyckhem

Området ligger i Askim och tillhör primärområdet Billdal. Platsen för markreservationen är idag till stor del ianspråktagen av Brottkärrsmotet med dess trafiköra på östra sidan av väg 158. På platsen byggs nu också en pendelparkering. Omedelbart väster om Brottkärrsmotet pågår utbyggnaden av bebyggelsen inom ”Nya Hovås”.

Kommunen äger cirka hälften av marken inom det område som eventuellt kan bli aktuellt för detaljplanläggning och exploatering. Markreservationen omfattar endast kommunens mark. Trafikverket har vägrätt till i princip all mark som omfattas av markreservationen.

Ett skissförslag har tagits fram som underlag för ansökan om planbesked. Ansökan har gjorts i samverkan mellan de privata markägarna och kommunen på så sätt att ett medgivande lämnats om att kommunens mark får ingå i ansökan om planbesked.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-21 om att lämna ett positivt planbesked ”för förslaget i sin helhet, under förutsättning att de trafikala frågorna kan lösas i det fortsatta planarbetet och att en eventuell pendelparkering ges plats inom planområdet, med planstart senast år 2020.”

I översiktsplanen för Göteborg redovisas ett utredningsområde för framtida kommunikation längs väg 158 från kommungränsen i söder till Järnbrottsmotet och vidare längs Dag Hammarskjölds led in mot centrala Göteborg. I en fördjupning av översiktsplanen för Göteborg - för Södra Askim - som antogs av Kommunfullmäktige år 2011, redovisas dels det aktuella stråket som här benämns reservat för kollektivtrafik, dels ett nytt bebyggelseområde öster om väg 158. Bebyggelseområdet överensstämmer i princip med området för markreservationen (plus berörd privatägd mark), men redovisningen är relativt schematisk på denna övergripande nivå.

Trafikverket har inlett en åtgärdsvalsstudie för stråket Varberg-Göteborg där väg 158 ingår. Det är ännu oklart vilka svar detta arbete kommer att ge vad avser behov av att i kommande mera detaljerade planeringsarbete reservera utrymme för framtida infrastrukturanläggning inklusive eventuellt stationsläge vid Brottkärrsmotet. Förhoppningen är dock att studien i denna del ska underlätta

ett kommande planeringsarbete för området. Frågan måste också hanteras i nu påbörjat arbete med ny översiktsplan för Göteborg.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett program för området tas fram innan detaljplanläggning. Ett programarbete bör synkroniseras med närmare utredningar om utrymmesbehov och läge för eventuell framtida ny transportinfrastruktur, så att klara förutsättningar för detaljplanearbetet kan ges. Utöver trafikfrågorna är bland annat frågor kring hantering av vissa befintliga större vatten- och avloppsanläggningar samt kapacitetsfrågorna för VA-försörjningen för ny bebyggelse viktiga, plus skyfalls- och dagvattenfrågorna vilka kommer att behöva särskilda lösningar och kan komma att kräva relativt stora utrymmen.

Markreservationen omfattar cirka 250 bostäder i flerbostadshus varav 60% hyresrätter och 40 % bostadsrätter. I viken utsträckning verksamhetslokaler ska ingå får i ett första steg klarläggas i samband med markanvisning.

Markreservationen berör flera kommunägda fastigheter, bland annat Hovås 33:1 och 43:1. Om området detaljplanläggs kommer markbyten att behöva göras med berörda privata fastighetsägare för att åstadkomma lämpliga bebyggelseenheter och kvarter. En samverkan i planeringen förutsätts ske.

Lagerströmsplatsen

Lagerströmsplatsen är belägen vid Norra Gubberogatan ca 1,5 km öster om Göteborgs centralstation, i gränsområdet mellan stadsdelarna Gårda, Olskroken och Lunden. Platsen ligger inom SDN-område Örgryte-Härlanda.

Markreservationen omfattar mark på ömse sidor av Norra Gubberogatan. Området väster om gatan används idag som parkeringsplats, med ett parkeringsdäck i två våningar på del av området. Här finns också en återvinningsstation. Marken öster om gatan i sluttningen upp mot Lunden karakteriseras av brant naturmark med högvuxna träd samt relativt stora partier av berg i dagen.

I sydväst angränsar området till E6:an och Väst kustbanan, vilket gör att platsen är utsatt för trafikbuller och i delar även relativt höga nivåer av luftföroreningar från vägtrafiken.

Markreservationen omfattar i det här fallet både mark som ägs av Göteborgs stad genom fastighetsnämnden och mark som ägs av Göteborgs stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Parkeringsbolaget äger fastigheten Gårda 744:557 som utgör den fastighet inom vilken bl. a. parkeringsdäcket står. Ett flertal kommunägda fastigheter berörs.

Huvuddelen av området är i gällande äldre detaljplaner (stadsplaner) redovisade som trafikområde respektive allmän plats – park.

Preliminärt bedöms totalt cirka 850 bostäder kunna uppföras inom området, varav cirka 400 är studentbostäder. Volymen är baserad på de externt framtagna och till fastighetskontoret inskickade utredningsskisser som legat till grund för ansökan om planbesked. Denna markreservation gäller för cirka hälften av det totala antalet bostäder i kommande detaljplan förutsatt att volymen och antalet möjliga bostäder inte blir högre än vad som nu antas. Vid informationsmötet och i det underlag som skickades ut till företagen angavs volymen till cirka 425 bostäder.

I förslaget till markreservation efter genomgångna ansökningar anges antalet bostäder till cirka 400. Den preliminära fördelningen mellan upplåtelseformerna är 100 hyresrätter, 200 studentbostäder och 100 bostadsrätter.

Den andra halvan av nu bedömt antal bostäder har annonserats ut offentligt via stadens hemsida, och även där har antalet bostäder angivits till cirka 425. Denna markreservation tas upp i ett separat tjänsteutlåtande. Även i det ärendet kommer markreservationen att anges till cirka 400 bostäder inför nämndens beslut, och med samma fördelning mellan upplåtelseformerna som i denna reservation.

Inom området kommer även lokaler för handel och kontor att kunna inrymmas, och aktiva bottenvåningar ska tillskapas där det är lämpligt. I vilken utsträckning respektive aktör också ska inrymma lokaler i byggnaderna får avgöras i det fortsatta arbetet och beror på planutformning och slutgiltig fördelning av byggrätter mellan aktörerna.

Byggnadsnämnden har 2015-08-18 beslutat att lämna ett positivt planbesked för projektet. Motivet till att fastighetskontoret valt att föreslå att detta projekt ska hanteras som en markreservation, och inte som en ordinarie markanvisning, trots positivt planbesked är att det behövs fördjupade utredningar, till exempel avseende luftmiljö för att klargöra förutsättningarna för bostäder i delar av området. Även frågor kring bland annat huvudmannaskap, organisation och ekonomi för byggande och ägande av ett underjordiskt parkeringsgarage behöver utredas närmare. Det är inte heller möjligt att på ett tillfredsställande sätt göra byggrättsvärderingarna i detta skede.

Kryddvägen i Gårdsten

Området för markreservationen ligger mellan Gårdsten och Lövgärdet som ligger inom SDN-område Angered.

Området utgörs av naturmark och består till större delen av en lågt belägen träd- och slybevuxen torvmosse. Fastighetskontoret har ansökt om planbesked efter beslut i fastighetsnämnden 2017-03-20. Platsen bedöms kunna inrymma cirka 400 bostäder i flerbostadshus och småhus (radhus) samt härutöver utbildningslokaler för förskola och skola. Att bebygga platsen bidrar till att stärka kopplingen mellan Gårdsten och Lövgärdet, vilket är positivt ur bland annat ett trygghetssperspektiv.

Byggnadsnämnden har ännu inte fattat beslut om planbesked.

Torvmossen behöver dikas och grävas ur samt fyllas med andra massor innan området bebyggs.

Genom att området ligger i en lågpunkt finns översvämningsrisker vid höga flöden, och dagvattenhanteringen är en viktig fråga. En genomförd naturvärdesinventering visar att det finns ekologiskt känsliga delar inom området samt att här även finns rödlistade fågelarter.

Berörda kommunägda fastigheter är bland annat Gårdsten 49:1 och 56:1.

Markreservationen omfattar cirka 400 bostäder varav preliminärt hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Utbildningslokalerna ingår inte i markreservationen.

Angereds Centrum

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Titteridammsvägen omedelbart norr om och invid Angereds Centrum. Området består av till en del kuperad naturmark varav merparten är trädbevuxen. Platsen delas av i två delar genom Titteridammsvägen och gränsar till befintlig bebyggelse både i form av småhus och flerbostadshus.

Området bedöms preliminärt kunna inrymma ca 200 bostäder i flerbostadshus och markreservationen avser denna volym. Inriktningen är att 50% ska vara hyresrätter och 50% bostadsrätter.

Planbesked är ännu inte sökt. De intressenter som erhåller markreservationen ska ta fram skisser i dialog med fastighetskontoret. Skisserna ska därefter ligga till grund för ansökan om planbesked. Fastighetsnämnden fattar beslut om ansökan om planbesked.

Förutsättningar för markreservationen

Markanvisningsmetod

En variant av jämförelseförfarande har tillämpats i detta ärende, där alltså enbart de inbjudna företagen kunnat anmäla intresse. Fastighetskontoret har utvärderat inkomna ansökningar utifrån de angivna bedömningskriterierna, vilka redovisas under *Krav samt urvalsmodell* nedan.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda. Markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området. Detta sker genom en så kallad markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markreservationen fullföljs genom ett beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Förutsättningarna för de fyra områdena varierar, men för samtliga gäller alltså att förutsättningarna inte är tillräckligt väl utredda för att fastighetskontoret ska föreslå markanvisningar i detta skede. För två områden – Hovås Lyckhem och Lagerströmsplatsen finns beslut om positivt planbesked, men vissa viktiga frågor återstår att utreda. För Angereds Centrum och Kryddvägen saknas ännu planbesked.

Om byggnadsnämnden beslutar om negativt planbesked för Angereds Centrum eller Kryddvägen, eller om det fortsatta utredningsarbetet för Hovås Lyckhem eller Lagerströmsplatsen visar att någon detaljplanläggning för bostäder inte är möjlig, förfaller markreservationerna utan rätt till ersättningsanvisning.

Förutsatt att det ovanstående inte sker för det enskilda projektet återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden i ett senare skede med förslag till beslut

om markanvisning. En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret föreslår en markreservation i tre år till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen.

Fastighetsnämnden förbehåller sig rätten att anvisa tillkommande byggrätt utöver angivna preliminära volymer till annan/andra intressent i ett senare skede.

Prissättning för marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen. Aktörerna har i sin ansökan uppgett att de accepterar villkoren för prissättningen av marken.

Krav samt urvalsmodell

De sökande företagen har vid ansökan kryssat i att de accepterar att teckna en avsiktsförklaring om att lämna bostäder (hyresrätter) ur befintligt bestånd till kommunala behov under 2018 med ett antal som motsvarar minst 10 % av bostadsvolymen i den markreservation de söker.

Företagen har i ett antal rutor även kryssat i att de accepterar de övriga väsentliga villkor för markreservationen så som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

För intressenter som uppfyllt ”skallkraven” har dessa **utvärderingskriterier** gällt och med den viktning som anges.

- **Antalet lägenheter för kommunala behov som avses lämnas under 2018 utifrån markreservationen (minst 10%). - vikt 75 %**
- **Högst andel bostäder som avses lämnas i förhållande till befintligt bestånd - vikt 25%**

Intressenterna har ombetts rangordna områdena utifrån hur de prioriterar dessa om de önskar ansöka om flera. Som ovan nämnts har Lagerströmsplatsen lagts samman med Angered's Centrum innebärande att ansökan enbart har kunnat göras för dessa två tillsammans. Förutsättningen har varit att en intressent enbart kan få markreservation för ett område (eller för den aktuella kombinationen av områden).

Sammanställt har företagen kunna ansöka om markreservation för följande tre alternativ:

Platser	Antal bostäder	Antal aktörer	Upplåtelseformer fördelning
Hovås Lyckhem	250	2	HR 150 BR 100
Lagerströmspl. + Angereds C	600 (400*+200)	2-4	HR 100 + 100 Stud.bost 200 BR 100 + 100
Kryddvägen	400	1-2	HR 200 BR 200

* I informationen till företagen angavs antalet bostäder till 425 vid Lagerströmsplatsen.

Bedömning och val av aktörer

Av de organisationer som getts möjlighet att söka markreservationerna hade sex lämnat in ansökningar vid ansökningstidens utgång; Balder, Botrygg, HSB, Stena, Tornet och Wallenstam.

Utifrån ansökningarna för respektive plats/kombination har fastighetskontoret med stöd av aktuella utvärderingskriterier och företagens prioriteringar av platserna kommit fram till nedanstående val av aktörer. Respektive aktör kan enbart få markreservation till en plats/kombination.

Hovås Lyckhem

Aktör	Antal bostäder i markreservationen	Antal lägenheter som lämnas 2018
Wallenstam AB	125	30
Stena Fastigheter AB	125	15

Ansökan har här även gjorts av Tornet, Botrygg och HSB.

Lagerströmsplatsen och Angered's Centrum i kombination

Aktör	Antal bostäder i markreservationen	Antal lägenheter som lämnas 2018
Fastighets AB Balder	400	40
Tornet Bostadsproduktion AB	200	20

Ansökan har här även gjorts av Botrygg och HSB.

Kryddvägen

Endast en av intressenterna, Tornet, har ansökt om markreservation för denna plats. Tornet har angett Kryddvägen som den plats bolaget ger lägst prioritet. Eftersom Tornet föreslås vara en av aktörerna för Lagerströmsplatsen och Angered's Centrum som de själv prioriterar högre är de inte aktuella för Kryddvägen. (Tornet har angett att de skulle kunna lämna 20 lägenheter om de får markreservationen vilket är 5 % av volymen på 400 bostäder.)

Förvaltnings AB Framtiden lämnade inte in ansökan för någon av platserna under ansökningstiden. Fastighetskontoret har efter genomgången av inkomna ansökningar ställt frågan till Framtidens ledning om bolaget är intresserat av att få en markreservation för Kryddvägen, vilket de är. En intresseanmälan har därefter skickats till fastighetskontoret.

Fastighetskontoret föreslår därför att fastighetsnämnden lämnar en markreservation till Förvaltnings AB Framtiden på hela den preliminärt bedömda volymen om 400 bostäder, varav hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Vid den markanvisning som blir aktuell efter ett eventuellt positivt planbesked bör en del av den andel som nu reserveras för bostadsrätter kunna övergå till att bli äganderätter (för småhus/radhus), beroende på hur planområdet utformas.

Framtiden ska påteckna en avsiktsförklaring som innebär att bolagen i koncernen ska lämna **minst 40 lägenheter** till uthyrning för kommunala behov under 2018 utöver åtaganden i enlighet med andra avtal med fastighetskontoret.

Sammanfattande kommentar - överväganden

Markreservationen avser en totalvolym om preliminärt cirka 1 250 bostäder. Projektidéerna är i mycket tidiga skeden och är i varierande grad osäkra både vad avser utfall och tidsaspekter.

Ett av motiven till att lämna markreservationer i tidiga skeden är att byggintressenter ska kunna bidra med kunskaper, kompetenser och övriga resurser vid till exempel skiss- och utredningsarbeten. Sett ur företagets perspektiv har

framförallt de något större aktörerna ofta en lång planeringshorisont i sina projektportföljer, och de kan se fördelar i att tidigt identifiera projekt som ligger först en bit fram i tiden. Denna kategori av företag är heller inte sällan beredda att lägga resurser på ärenden som inte garanterat håller hela vägen, men som har potential att utvecklas till bra projekt.

Det finns nackdelar med att lämna tidiga markreservationer på alltför många platser då kommunen i någon mening binder upp sig över ganska lång tid för var detaljplanläggning ska ske (där positiva planbesked också lämnas). Och möjligheterna för små byggintressenter att konkurrera om markanvisningarna blir mindre, även om detta till viss del kan kompenseras genom inriktningen för andra projekt och genom att mark undantas för att anvisas senare.

Fastighetskontoret bedömer dock de nu aktuella markreservationer samt de övriga reservationer som ska beslutas i år, sammantaget har så klara fördelar gentemot dess nackdelar att reservationerna bör lämnas. Det är definitivt inte enbart tillskottet av lägenheter för kommunala behov under 2018 som ligger på den positiva sidan, men lägenhetstillskottet är en aspekt som i rådande läge måste beaktas vid överväganden i frågorna. Ett tillskott av minst 145 lägenheter integrerade i befintliga områden för uthyrning för kommunala behov under 2018 är mycket värdefullt.

Botrygg och HSB ansökte om två av markreservationer men blev utifrån uppställda krav och utvärderingskriterier inte aktuella för någon reservation. Båda organisationerna tar dock ett ansvar för försörjningen av bostäder för kommunala behov vilket var skälet till att de fick en riktad inbjudan att ansöka om de aktuella reservationerna. Hur företag lever upp till sociala åtaganden har betydelse också vid kommande markanvisningar och reservationer.

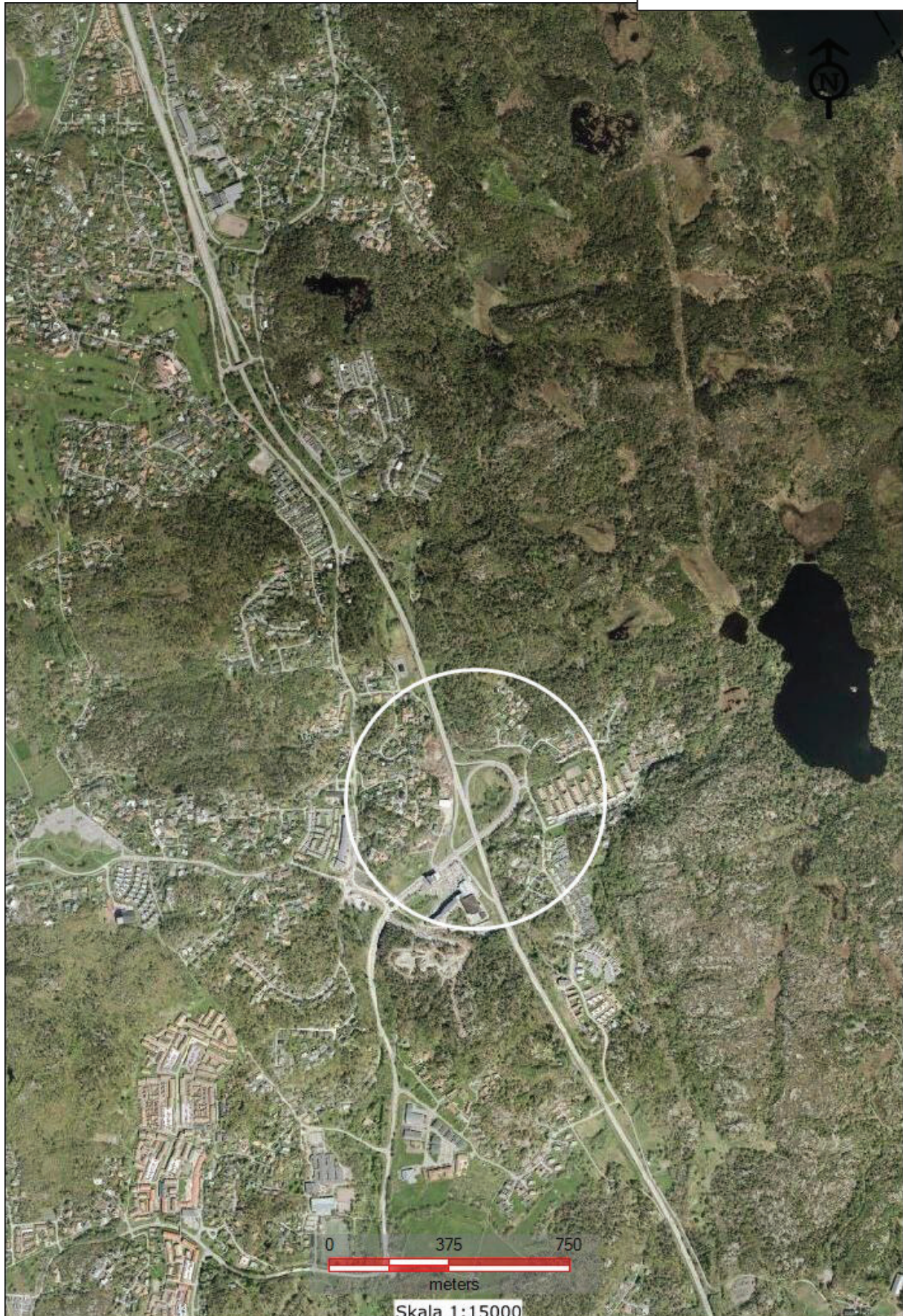
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilagor

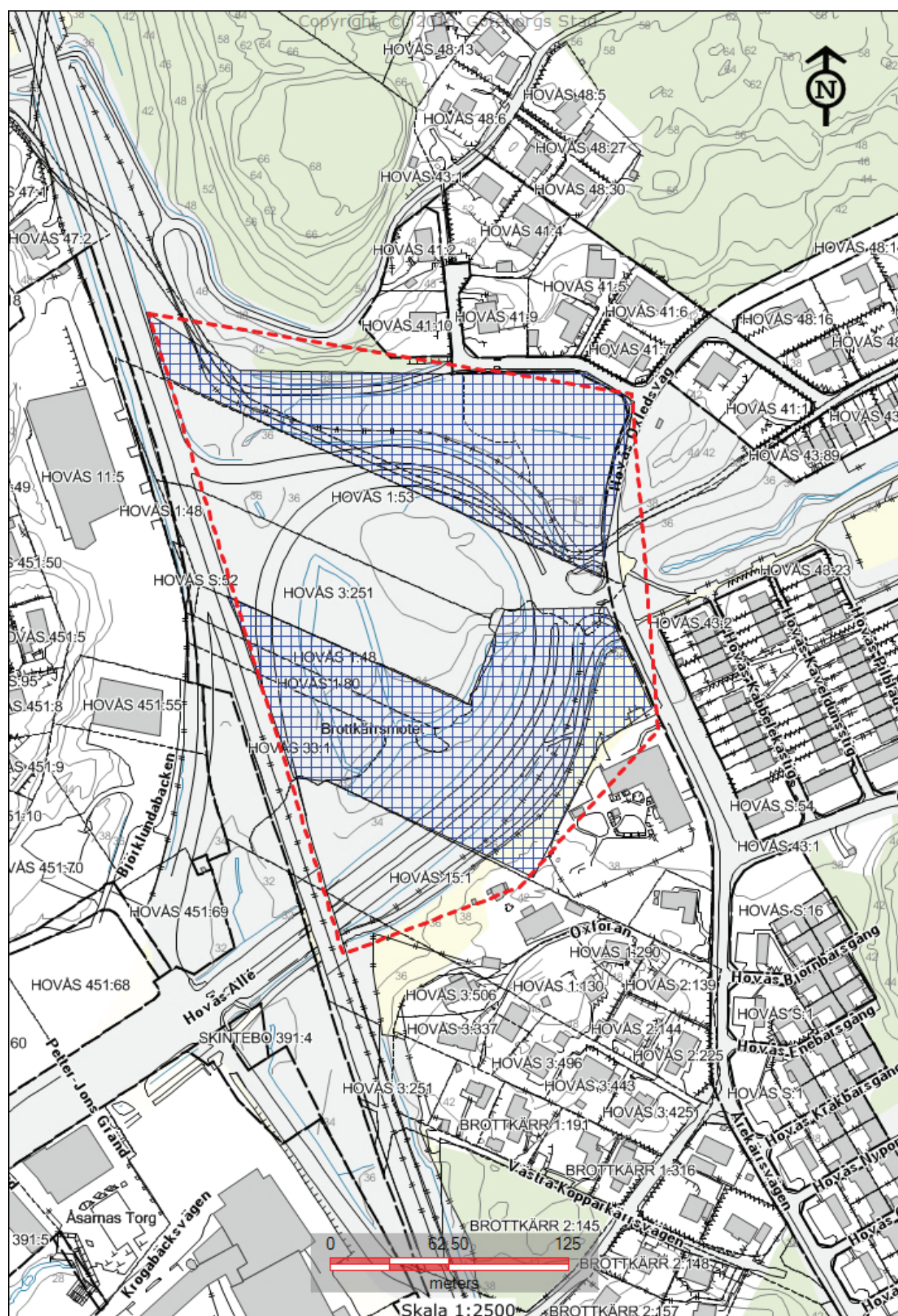
1. Översiktskarta och detaljkarta – Hovås Lyckhem
2. Översiktskarta och detaljkarta–Lagerströmspl.
3. Översiktskarta och detaljkarta - Kryddvägen
4. Översiktskarta och detaljkarta – Angered C

Översiktskarta



Detaljkarta

(Mycket ungefärlig avgränsning. Skrafferade områden kommunägd mark)



Ursprunglig avgränsning inom röd markerat område, blå rastring utgör den markanvisade kommunala marken

