



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-06

Ärendenummer: EXF-2023-00593

EXN 2025-06-16

Handläggare

Charlotte Blomnell

Telefon: 031-365 00 00

E-post: charlotte.blomnell@exploatering.goteborg.se

Överlåtelse av Ekeblad Bostad AB:s del av markanvisning till Development Partner 15 Tuve AB och Jemmett Tuve AB inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden överlåter Ekeblad Bostad AB:s del av markanvisning till Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med punkt 1 ovan.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade 2023-09-25 beslut om markanvisning inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve, varpå markanvisningssavtal tecknades med Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB, Obos Kärnhem Mark AB samt Development Partner 15 Tuve AB tillsammans med Malmström Edström arkitekter ingenjörer.

I december 2024 återlämnade Malmström Edström arkitekter ingenjörer samt Obos Kärnhem Mark AB sina delar av markanvisningen. Exploateringsnämnden fattade 2025-02-24 beslut om att Malmström Edström arkitekter ingenjörers del i deras gemensamma markanvisning med Development Partner 15 Tuve AB överläts till Development Partner 15 Tuve AB och att Obos Kärnhem Mark AB:s markanvisning överläts till Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB. Exploateringsnämnden fattade vid samma tillfälle beslut om att förlänga markanvisningen t.o.m. 2028-02-24.

I april 2025 återlämnade Ekeblad Bostad AB sin markanvisning med anledning av risker med projektets genomförbarhet, bland annat risk för minskat bostadsantal till följd av naturvärden m.m. som tar ytor i anspråk.

Exploateringsförvaltningen föreslår att Ekeblad Bostad AB:s markanvisning överläts till de två kvarvarande markanvisade bolagen Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB. Fördelningen av markanvisningen föreslås ske så att de två bolagen erhåller 50 % var av antalet bostäder som markanvisas.

Exploateringsförvaltningen föreslår därmed att återlämnad markanvisning överläts till Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Överlåtelsen av markanvisningen får inte några ekonomiska konsekvenser för projektet. Oavsett överlåtelsen finns ekonomiska osäkerheter bland annat eftersom antalet bostäder och därmed projektets markintäkter är osäkert i förhållande till projektets utgifter.

Seriositetskontroll av aktuella bolag är utförd.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till:

Development Partner 15 Tuve AB
Jemmett Tuve AB

Ärendet

Markanvisningen inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve går ut 2028-02-24. Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markreservation samt markanvisning.

Markanvisningen föreslås nu överlåtas till Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB.

Planarbete pågår och detaljplanen bedöms antas i början av 2028. I samband med detaljplanens antagande kommer genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2018-12-10	Markreservation
2021-11-15	Förlängning av markreservation
2023-09-25	Omvandling av markreservation till markanvisning samt utökad tilldelning
2025-02-24	Förlängning och överlåtelse av markanvisning till Development Partner 15 Tuve AB, Ekeblad Bostad AB och Jemmett Tuve AB

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och förskola norr om Tuve torg, inom stadsdelen Tuve.

Berörda fastigheter: Del av fastigheten Göteborg Tuve 7:5 med flera.

Bilagd detaljkarta visar ungefärliga och preliminära markanvisade områden. Områden som på kartan är markerade som eventuella bedöms av olika skäl som mer osäkra att planlägga än övriga områden. Områdena ska även inrymma förskola och boende med särskild service.

Syfte/omfattning av markanvisning

70 stadsradhus/småhus och därutöver utökad tilldelning i den mån detaljplanen medger.

Sammanfattning av nu gällande villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Bostäderna ska av bolaget upplåtas med bostadsrätt och/eller överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska av kommunen överlåtas med äganderätt till bolaget.
- Minst 20% av respektive bolags andel ska rikta sig till förstagångsköpare och barnfamiljer.
- Miljöanpassat byggande.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Bolaget ska vid behov bidra till kommunikationsinsatser.
- Bolaget ska i dialog med stadsbyggnadsförvaltningen ta fram ett gestaltning-pm som visar på en variation och uttrycksfullhet för den kommande bebyggelsen, bland annat avseende fasadutformning.

Överlåtelse av markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2023-09-25 beslut om markanvisning inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve, varpå markanvisningssavtal tecknades med Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB, Obos Kärnhem Mark AB samt Development Partner 15 Tuve AB tillsammans med Malmström Edström arkitekter ingenjörer.

I december 2024 återlämnade Malmström Edström arkitekter ingenjörer samt Obos Kärnhem Mark AB sina delar av markanvisningen. Exploateringsnämnden fattade 2025-02-24 beslut om att Malmström Edström arkitekter ingenjörers del i deras gemensamma markanvisning med Development Partner 15 Tuve AB överläts till Development Partner 15 Tuve AB och att Obos Kärnhem Mark AB:s markanvisning överläts till Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB. Exploateringsnämnden fattade vid samma tillfälle beslut om att förlänga markanvisningen t.o.m. 2028-02-24.

I april 2025 återlämnade Ekeblad Bostad AB sin markanvisning med anledning av risker med projektets genomförbarhet, bland annat risk för minskat bostadsantal till följd av naturvärden m.m. som tar ytor i anspråk. Exploateringsförvaltningen föreslår att Ekeblad Bostad AB:s markanvisning överläts till de två kvarvarande markanvisade bolagen Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB. Fördelningen av markanvisningen föreslås ske så att de två bolagen erhåller 50 % var av antalet bostäder som markanvisas.

Som en konsekvens av överlåtelsen blir fördelningen av markanvisningen mellan de två kvarvarande bolagen enligt nedan.

Bolag	Av de bostäder (totalt 70) som omfattas av omvandling av markreservation till markanvisning:	Av eventuellt tillkommande bostäder som omfattas av den utökade tilldelningen i markanvisningen:
Development Partner 15 Tuve AB	35 (tidigare 22)	50 % (tidigare 32 %)
Jemmett Tuve AB	35 (tidigare 20)	50 % (tidigare 28 %)

Ekeblad Bostad AB:s andel av markanvisningen var 28 av de bostäder som omfattas av omvandling av markreservation till markanvisning, samt 40 % av de eventuellt tillkommande bostäder som omfattas av den utökade tilldelningen i markanvisningen.

Tidigare villkorsförändringar i markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2023-09-25 beslut att exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i markanvisningen även ställa krav som säkerställer varierande och uttrycksfulla fasader, varpå exploateringsförvaltningen har inarbetat kravet i markanvisningsavtalen.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen ser det som positivt att återlämnad markanvisning överläts till de två kvarvarande markanvisade bolagen som då får en ökad bostadsandel. Med hänsyn till den bostadsvolym markanvisningen omfattar anser förvaltningen att två bolag är ett bra antal att fördela anvisningen på.

Exploateringsförvaltningen föreslår att överlåtelse av återlämnad markanvisning sker till de två kvarvarande markanvisade bolagen Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta



Detalj-karta

