

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-15

Ärendenummer: EXF-2025-00370

EXN 2025-05-19

Handläggare

Axel Peterson

Telefon: 031-365 00 00

E-post: axel.peterson@exploatering.goteborg.se

Krav och kriterier för direktanvisning till Framtiden byggutveckling AB för bostäder vid Tunnlandsgatan inom stadsdelen Högsbo

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar Framtiden byggutveckling AB en avgiftsfri markanvisning under tre års tid för bostäder vid Tunnlandsgatan inom stadsdelen Högsbo, till och med 2028-05-19.
2. Exploateringsnämnden fastställer krav och kriterier i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen föreslår en direktanvisning omfattande ca 200 bostäder till Framtiden Byggutveckling AB, härnå kallat "Framtiden". Motivet till direktanvisning är att kommunens mark och Framtidens mark behöver utvecklas som en helhet för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en kvalitativ stadsutveckling och uppnå en god utemiljö för både boende och den förskola som staden planerar.

Upplåtelseformen inom området föreslås vara ca 70 procent BR (bostadsrätter) och 30 procent HR (hyresrätter), eftersom det bidrar till att jämna ut fördelningen mellan hyrt och ägt boende i stadsdelen.

Direktanvisningen förutsätter att staden får möjlighet att utnyttja delar av Framtidens mark för den planerade förskolans ytbehov, samt att Framtiden erbjuder ett integrerat BmSS (bostäder med särskild service) i framtidens bestånd och verkar för en samlad parkeringslösning. I markanvisningen ställs även krav på kommande byggnations miljö- och klimat klimatrestanda.

Markanvisningen omfattar fastigheterna Järnbrott 150:1, Järnbrott 758:122 samt del av Järnbrott 758:66.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Intäkterna från markanvisningen bedöms överstiga stadens kostnader för exploateringsprojektet och förväntas därmed generera ett ekonomiskt överskott till stadens exploateringsportfölj.

Stadsfastighetsnämnden får en kostnad för investering i den nya förskolebyggnaden och förskolenämnden en hyreskostnad. Förvaltningen för funktionsstöd förväntas få en kostnad för inhyrning av integrerat BmSS.

Valet av direktanvisning som markanvisningsförfarande bedöms inte ha en påverkan på exploateringsekonomin.

Bedömning ur ekologisk dimension

Hantering av naturvärden omhändertas i kommande detaljplanearbete, men genom att markanvisa kommande byggrätter till Framtiden skapas bättre förutsättningar för helhetslösningar som bidrar tillvaratagande av ekologiska kvalitéer.

Byggnadernas negativa påverkan på miljö och klimat kommer begränsas genom krav och kriterier som ställs i denna markanvisning i avsnittet ”Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar”

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen innebär att Framtiden får möjlighet att driva utvecklingen av ca 200 bostäder inom området. För att bidra till en ökad jämvikt mellan hyrt och ägt boende i stadsdelen förslås ca 140 bostäder upplåtas med bostadsrätt samt ca 60 som hyresrätter.

Genom direktanvisningen ges exploateringsförvaltningen möjlighet att nyttja både Framtidens och exploateringsförvaltningens mark för förskolan utemiljö. Detta innebär bättre förutsättningar för att en fullstor förskola kan etableras på platsen. Dessutom innebär den ökade friytan en högre måluppfyllelse i förhållande till stadens styrande nyckeltal för friyta per barn.

Markanvisningen innebär även att staden kan etablera ett boende med särskilt stöd och service, BmSS, med 6-8 boendeplatser integrerat i Framtidens bostadsbestånd.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Fördelning av upplåtelseform i närliggande primärområde
4. Kravställning klimatprestanda

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden
Framtiden byggutveckling AB

Ärendet

Exploateringsnämnden förslås besluta om markvisning om ca 200 bostäder till Framtiden byggutveckling AB, samt fastställa krav och villkor i markanvisningen i enlighet med detta tjänsteutlåtande. För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas.

Beskrivning av ärendet

Platsen

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Tunnlandsgatan ca 300 meter från Axel Dahlströms torg. Markanvisningen omfattar fastigheterna Järnbrott 150:1, Järnbrott 758:122 samt del av Järnbrott 758:66.

Bakgrund

2019 gav fastighetsnämnden fastighetskontoret (diarienummer 1742/19) i uppgift att söka om planbesked med ett bebyggelseförslag som tagits fram i dialog med AB Framtiden, som äger anslutande fastigheter. I samband med beslutet i fastighetsnämnden konstaterade fastighetskontoret att utvecklingen av området, bestående av både kommunens och AB Framtidens mark, behöver ses som en helhet. Detta för att få ut bästa möjliga stadsutveckling samt uppnå en godtagbar utemiljö för förskola och boende. Dessutom skapas goda förutsättningar för samutnyttjande av den parkeringsanläggning som tillkommer på stadens mark.

Vid nämndberedningen angav fastighetskontoret att man skulle återkomma med förslag där delar av marken skulle direktanvisas till AB Framtiden och resterande delar markanvisas med jämförelseförfarande.

Nuläge

Detaljplaneprojektet för platsen ska påbörjas i augusti 2025. Inför detta har ett förberedande arbete genomförts i syfte att uppdatera och anpassa bebyggelseförslaget från planansökan till kommunfullmäktiges budgetuppdrag gällande kvartersstruktur, förskolans behov av friytor samt att bedöma genomförbarheten.

Det uppdaterade bebyggelseförslaget har tagits fram i samarbete mellan exploateringsförvaltningen, Framtiden och stadsbyggnadsförvaltningen, samt är avstämt med stadsfastighetsförvaltningen.

Det nya förslaget resulterade i att antalet bostäder bedömdes vara ca 200, vilket är färre än i fastighetskontorets planansökan från 2020. I samma detaljplan planerar Framtiden byggutveckling 65 bostäder fördelat på tre mindre byggrätter, på bolagets egen mark.

När detaljplanearbetet påbörjas i augusti 2025 behöver arbetet bemannas med en aktör som utvecklar kommande byggrätter. Exploateringsförvaltningen bedömer att platsens förutsättningar för utveckling är tillräckligt utredda för att det är lämpligt att projektet markanvisas till Framtiden, som kommande byggaktör som ges möjlighet att driva fortsatt utveckling av marken.

Markanvisningens innehåll och omfattning

Markanvisningen omfattar ca 200 bostäder fördelat på tre byggrätter i ett område norr om Tunnlandsgatan. Inom samma område ska stadsfastighetsförvaltningen ges plats för en

förskola med 8 avdelningar. Delar av denna behöver även nyttja Framtidens mark för att klara förskolan ytanspråk, enligt stadens nyckeltal för friyta.

Markanvisningen omfattar även en yta för parkeringshus söder om Tunnlandsgatan. Inom bostäderna ska ett integrerat BmSS inrättas, antingen i inom det markanvisade området eller i Framtidens närliggande fastigheter.

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanarbetet.

Upplåtelseform

Av de ca 200 markanvisade bostäderna ska ca 70 upplåtas med bostadsrätt och 30 % med hyresrätt. Denna fördelning skulle bidra till en jämn fördelning mellan upplåtelseformerna i det närliggande området där ca 57 % bostäderna upplåtna med hyresrätt och 43 % med bostadsrätt. Se bilaga 3.

Ytterligare en anledning till att en stor del av byggrätterna förslås upplåtas som brf/äganderätt är att delar av området har en kuperad terräng, som innebär en utmanande projektekonomi och som i dagsläget endast bostadsrättprojekt bedöms kunna hantera.

Den planerade förskolan kommer att utvecklas av stadsfastighetsförvaltningen, som medverkar det kommande planarbetet.

Krav och kriterier enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

Mångfald i boendet

- Av de ca 200 markanvisade bostäderna ska ca 70 procent upplåtas med bostadsrätt och 30 procent med hyresrätt.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

- De kommunala bostadsföretagen lämnar kontinuerligt lägenheter till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad eller till anvisade nyanlända. Samtliga företag inom Framtidenkoncernen har undertecknat samarbetsavtalet. Detta innebär att vid de fall Framtiden ansöker om markanvisning kommer exploateringsförvaltningen inte kräva att de ska lämna ytterligare lägenheter än de redan förbundit sig till enligt gällande samarbetsavtal.
- En förutsättning för direktanvisningen är att aktören aktivt bidrar till att den förskola med 8 avdelningar som planeras inom detaljplaneområdet ges det utrymme och placering som krävs för att uppnå ”Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler” samt ”Förskolenämndens funktionsprogram för förskolelokaler”
- Förvaltningen för funktionsstöd har angett att de har behov av ett boende med ca 6-8 bostäder med särskild service, BmSS, i området. Framtiden ska erbjuda stadfastighetsförvaltningen ett integrerat BmSS, som uppfyller ”Göteborgs Stads

riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler” samt ”Nämnden för funktionsstöds lokalfunktionsprogram för bostad med särskild service”. Placeringen av boendet ska ske i samråd med stadsfastighetsförvaltningen med ambitionen att det inte förläggs i direkt anslutning till förskolan.

Ekologisk hållbarhet

- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Som alternativ ges bolaget möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som, enligt Göteborgs Stad exploateringsförvaltningen på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.
- Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas med målnivå 0.35. Den slutliga nivån för grönytefaktorn för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan. Göteborgs stads hållbarhetskrav avseende klimat och återbruk som anges nedan skall tillämpas:

Klimatprestanda

- Aktören förbinder sig till att byggnaderna har en klimatprestanda som ger upphov till utsläpp om maximalt antal kg CO₂e / m² BTA under byggfasen. Avgränsningar samt beräkning och redovisning av utsläpp sker enligt Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer för modul A1 – A5 för det år som startbesked ges.
- Aktören åtar sig även att rapportera in klimatprestandan vid angivna uppföljningstillfällen. Kravnivån utgår från stadens mål i miljö- och klimatprogrammet och avser det år som startbesked ges, se bilaga 4.

Klimatkompensation

- För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp förbinder sig aktören att köpa utsläppskrediter i motsvarande mängd (antal kg CO₂e / m² BTA) ner till en nollnivå för modul A1 – A5 i Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer. Klimatkompensationen frångår inte aktören kravet att uppfylla Klimatkrav enligt ovan.
- Utsläppskrediter ska vara från erkända certifieringssystem som tillhandahåller denna form av klimatkompensation. Exempelvis från Clean Development Mechanism (CDM), Gold standard, eller Verified Carbon Standard (VCS).

Återbrukat byggmaterial

- Aktören förbinder sig att återbruka i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad Guld 4.0

Möjliggöra framtida återbruk

- Aktören åtar sig att minst två åtgärder för flexibel, demonterbar eller anpassningsbar byggnad ska vara applicerade. För att kravet ska bedömas vara

uppfyllt krävs att aktören uppfyller Miljöbyggnad 4.0 Betyg Guld för Indikator 12. *Flexibilitet och demonterbarhet*, avseende Alternativ 1 enligt certifieringen.

Aktören behöver inte certifiera projektet enligt Miljöbyggnad 4.0 utan kan verifiera att kravet ovan uppfylls genom annat likvärdigt system.

Verksamhetslokaler

- Aktören ska acceptera att det eventuellt kan komma krav på lokaler i den byggrätt som fastställs i kommande detaljplan

Övriga kriterier

- Aktören har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
- En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören förbinder sig att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
- Parkeringsbehovet som tillskapas ska tas omhand i en för området gemensam parkeringsanläggning.
- Kvartersmarken för bostäderna med hyresrätter överläts med äganderätt med s.k. förfogandeförbud.
- En förutsättning för direktanvisningen är att aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanarbetet.

Gestaltning

- Framtiden omfattas av kommunfullmäktiges uppdrag att nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom i klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Bland annat har bolaget tagit fram konceptuella lösningar, utformade enligt klassiska gestaltungsprinciper för flerfamiljshus. Detta uppdrag gäller även för Framtidens arbete med framtagande av detaljplan och efterföljande utveckling av bostäder i Tunnlandsgatan.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Framtiden genom direktanvisning. Motivet är att kommunens och Framtidens mark behöver ses som en helhet för platsen ska få ut bästa möjliga stadsutveckling. I detta fall innebär det en funktionsblandad stadsmiljö som innehåller såväl bostäder som en fullstor förskola, med en godtagbar utemiljö för förskola och boende. Dessutom skapas goda förutsättningar för Framtiden att samutnyttja tillkommande parkeringsanläggning med närliggande stadsutveckling. Förutsättningen för direktanvisningen är att Framtiden ger stadsfastighetsförvaltningen möjlighet att nyttja Framtidens mark för förskolans ytbehov.

En direktanvisning bedöms vara motiverad utifrån exploateringsförvaltningens riktlinje för markanvisning. Vilket även lyftes i samband med fastighetsnämndens beslut om att ansöka om planbesked. Markanvisningen följer även kommunfullmäktiges budgetuppdrag till exploateringsnämnden om att aktivt bidra till att AB Framtiden har

mark för att uppnå sitt produktionsmål. Dessutom är det i dagsläget endast Framtiden som bedöms kunna erbjuda inhyrning av BmSS, utifrån lagen om offentlig upphandling.

Eftersom det nya bebyggelseförslaget innebär att det potentiella antalet byggrätter på stadens mark har minskat samtidigt som förskolans behov av att nyttja Framtidens mark har ökat bedömer förvaltningen att samtliga byggrätter på stadens mark bör direktavvisas till Framtiden. När fastighetskontoret 2019 bedömde att några byggrätter i området kunde markanvisas genom jämförelseförfarande var antalet potentiella byggrätter större och stadens anspråk på Framtidens mark var mindre.

Exploateringsförvaltningen bedömer att Framtiden har den kompetens och de resurser som krävs för att genomförande samt kommer att bidra till en god stadsutveckling.

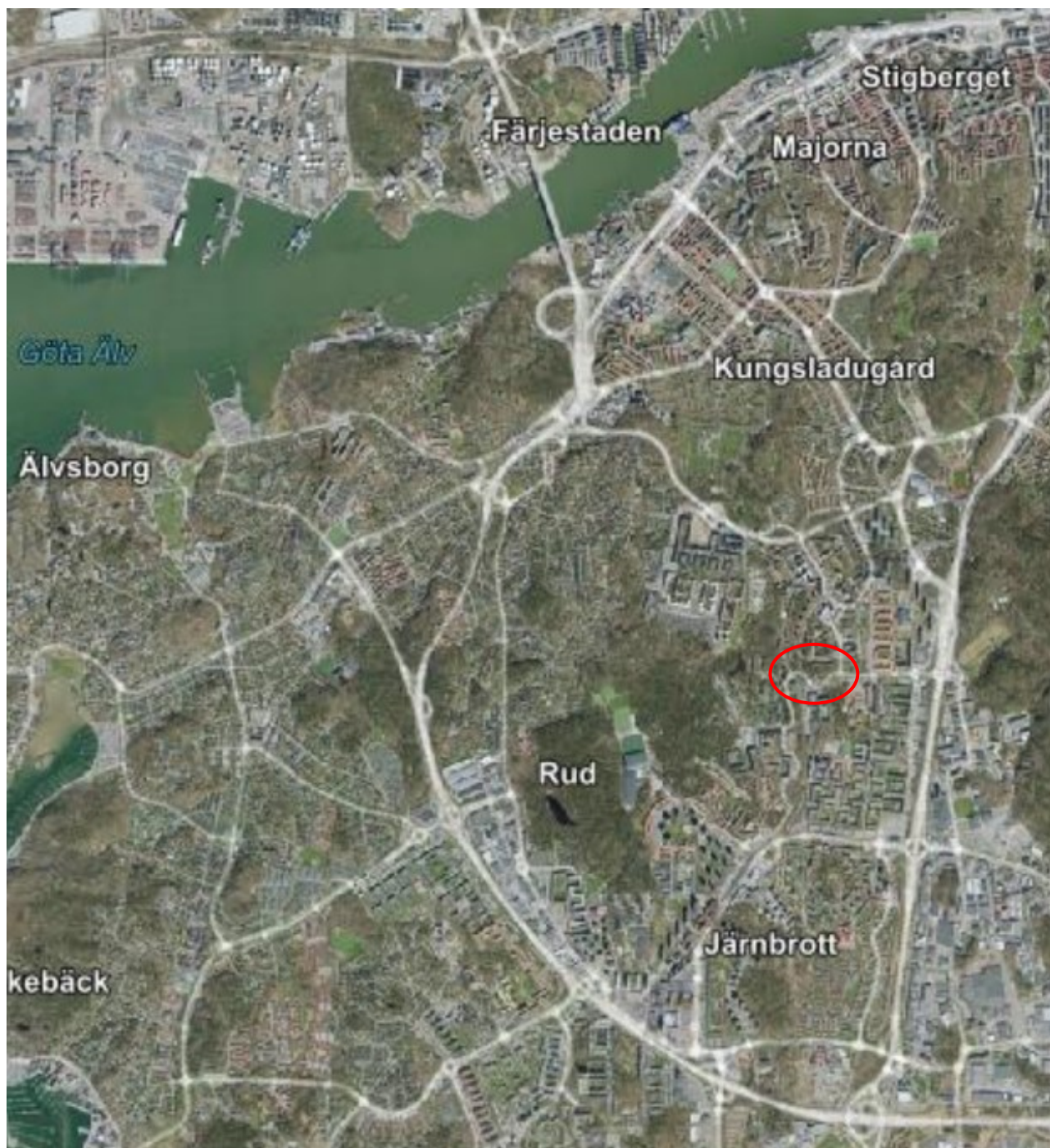
Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Översiktskarta



Detalj-karta



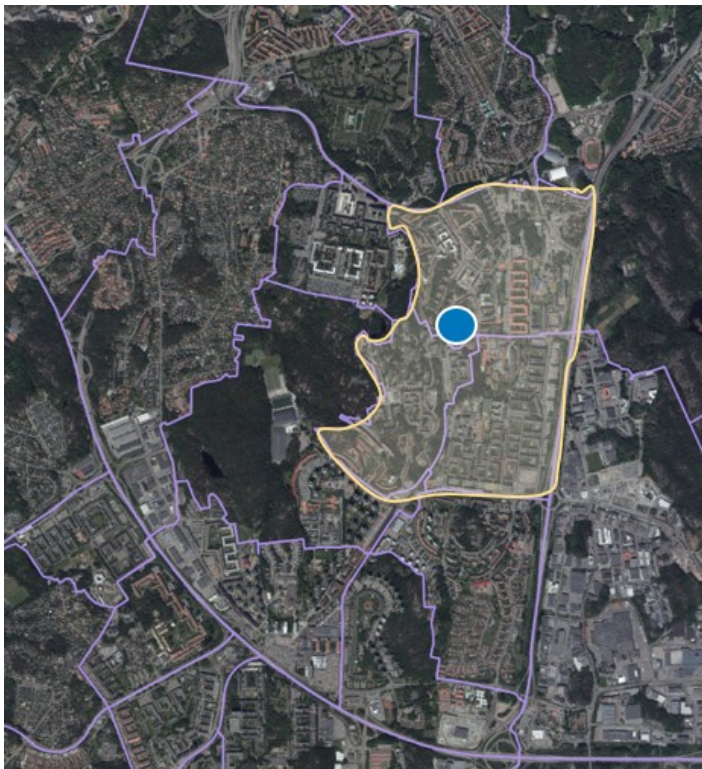
Bilaga 3

Tjänsteutlåtande EXN 2025-05-19
Markanvisning vid Tunnlandsgatan

Procentuell fördelning mellan upplåtelseform i närområdet

Hr: 57 %

Brf/ Äganderätt: 43%

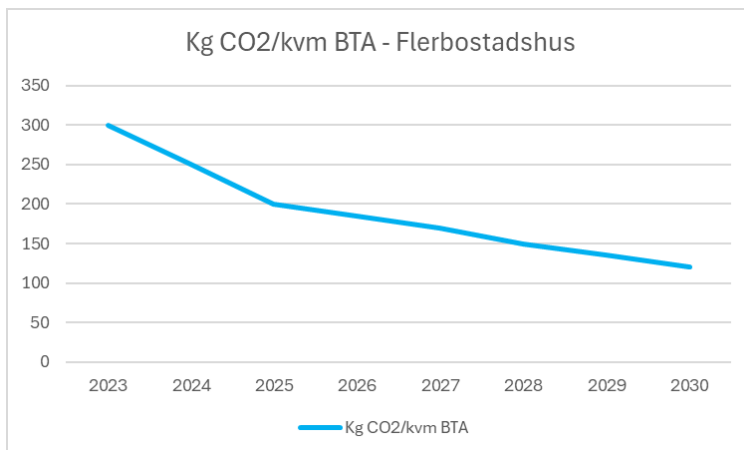


Närområdet definieras som primärområden Kaverös 509, Flatås 510, Högsbotorp 512

Närområde	
Småhus	
Hysesrätt	17
Bostadsrätt	0
Äganderätt	31
Flerbostadshus	
Hysesrätt	5 501
Bostadsrätt	4 507
Äganderätt	0
Specialbostäder	
Hysesrätt	556
Bostadsrätt	79
Äganderätt	0

Kravställning – Klimatprestanda flerbostadshus**Flerbostadshus**

År	Kg CO ₂ / kvm BTA
2023	300
2024	250
2025	200
2026	185
2027	170
2028	150
2029	135
2030	120



Nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m. år 2030, nybyggnation flerbostadshus.

Kraven avser byggnationens klimatprestanda för Boverkets modul A1-A5 för det år som startbesked ges