

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-17

Ärendenummer: EXF-2023-00871

EXN 2024-08-26

Handläggare

Janna Andersson

Telefon: 0767231768

E-post: janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden förlängs på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2025-06-12.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen till Wallenstam fastigheter 278 AB behöver förlängas då avtalstiden löper ut i juni 2024. Parterna har med anledning av den osäkerhet som råder på marknaden inte kunnat enas om pris på byggrätterna inför tecknande av köpekontrakt och genomförandeavtal. För att kunna fortsätta förhandlingen med Wallenstam fastigheter 278 AB föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2025-06-12.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2025-06-12 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-06-12 §169

Protokollsutdrag skickas till

Wallenstam Fastigheter 278

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 25 maj 2023. Planen är dock upphävd av Mark- och miljödomstolen. Staden kommer att överklaga beslutet genom stadsbyggnadsnämnden och har begärt anstånd för att utveckla överklagande till Mark- och miljööverdomstolen. Parallellt med detta har ett nytt och mer avgränsat planarbete startat där markanvisningen till Wallenstam Fastigheter 278 AB inte ingår.

En förlängning av markanvisningen innebär överklagandeprocessen kan inväntas men även se hur marknaden utvecklas. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft avser parterna fortsätta förhandlingen och teckna ett genomförandeavtal och köpekontrakt senast 2025-06-12.

Beskrivning av ärendet

Anledningen till att avtalet föreslås förlängas är att förhandlingarna har dragit ut på tiden. Med anledning av rådande marknadsläge har parterna inte kunnat enas om pris för byggrätterna inför tecknande av köpekontrakt och genomförandeavtal.

Markanvisningen upphör att gälla 2024-06-12 och föreslås att förlängas ytterligare ett år. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft är bedömningen att tiden räcker till för att ta fram och teckna köpekontrakt och genomförandeavtal. Markanvisningen förlängs med oförändrade villkor.

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden. Berörd fastighet: Heden 47:2

Syfte/omfattning av markanvisning

Ca 27 000 kvm kontor, ca 2 000 kvm BTA lokaler i markplan, ca 7 000 kvm BTA tennis och ca 50 företagsbostäder med max 35 kvm storlek. Ullevi Tennis behov samt utrymningsväg från Gamla Ullevi ska säkerställas.

Villkor som ställs i gällande markanvisningsavtal

- Exploatören ska säkerställa Ullevi Tennis behov i enlighet med det letter of intent som tecknats 2016-08-22 mellan Wallenstam AB och Ullevi tennis.
- Utrymningsväg från Gamla Ullevi ska säkerställas i dialog med Got Event AB
- Ekologisk hållbarhet
- Området ska utformas med god tillgänglighet
- God gestaltad livsmiljö
- 1 % - regeln för konstnärlig utsmyckning
- Mobilitetslösningar
- Företagsbostäder ska prövas på platsen
- Möjlighet till BmSS ska prövas på platsen
- Social Hänsyn
- Lägenheter till kommunala kontrakt

Efter den senaste förlängningen av markanvisningen så har Stadsfastighetsförvaltningen gjort tolkningen att kommunen, med hänsyn till LOU, inte kan ställa krav på att Bmss ska

byggas. Villkoret kopplat till Bmss föreslås därför att ändras och få följande lydelse (eller motsvarande):

” Detaljplanen möjliggör för ett flerbostadshus inrymmande ca 50 lägenheter varav 6 lägenheter är planerade i form av en gruppbofastad med tillhörande yta för gemenskap och personal. Behovet av gruppbofastäder är av Kommunen uttalat i området. Exploatören ansvarar själv för att tillse att lägenheterna blir uthyrda. Denna formulering ersätter punkt [ange avsnittet där den tidigare skrivelsen om gruppbofastad reglerats] i markanvisningsavtalet.”

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2017-02-06 § 41	Markanvisning
FN 2020-04-20 § 75	Förlängning av markanvisning
FN 2022-06-20 § 129	Förlängning av markanvisning
EXN 2023-06-12 § 169	Förlängning av markanvisning

Förvaltningens bedömning

Enligt den översiktliga tidplan som tagits fram, kan exploatören tillträda det markanvisade området tidigast i december 2025. En förlängning av markanvisningen till 2025-06-12 bedöms därmed inte påverka projektet i sin helhet.

Planen är upphävd av Mark- och miljödomstolen. Staden har begärt anstånd för att utveckla överklagande till Mark- och miljööverdomstolen. En förlängning av markanvisningen innebär att vi kan invänta överklagandeprocessen.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till Wallenstam fastigheter 278 AB förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2025-06-12.

Kristina Lindfors

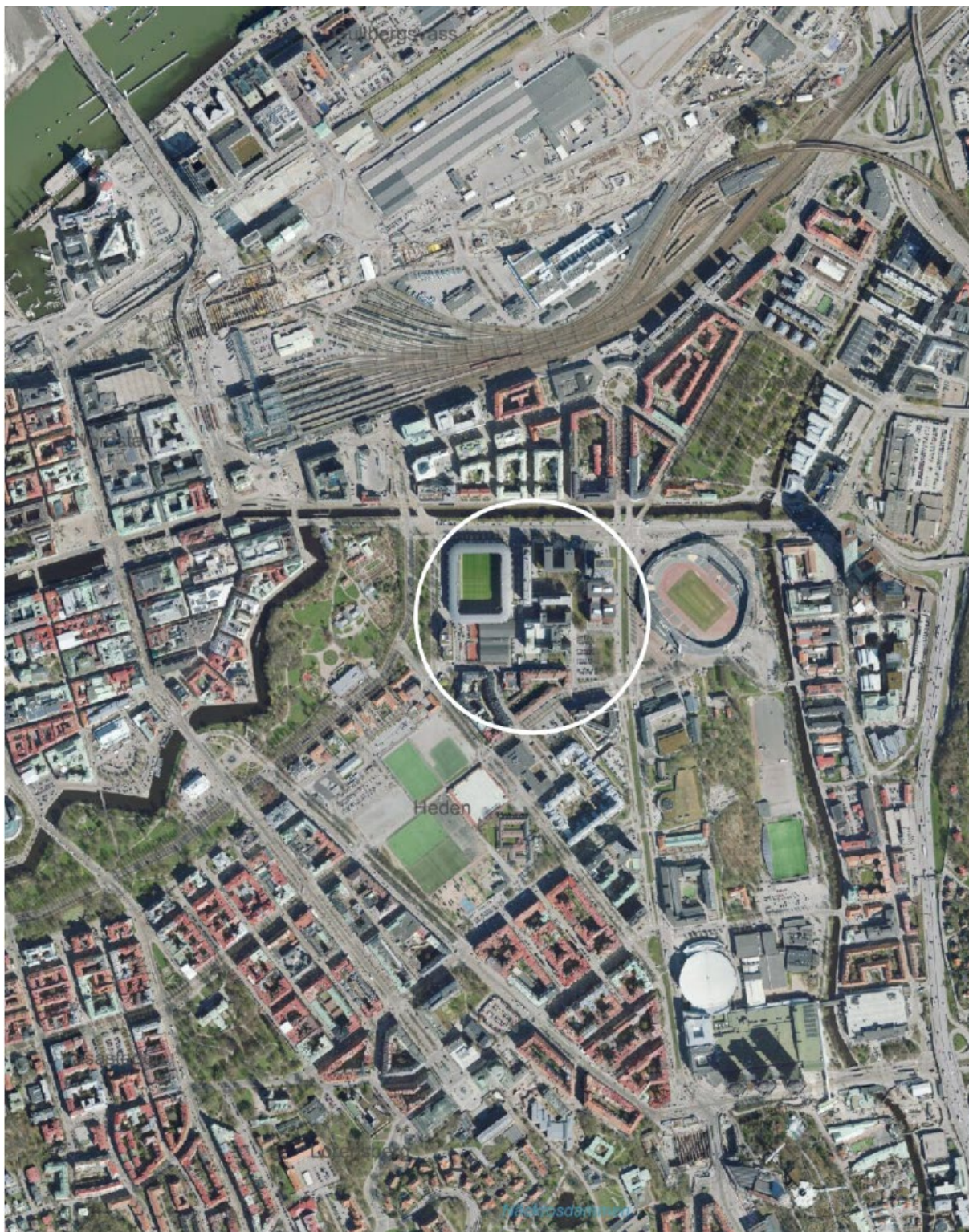
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef projekt norr

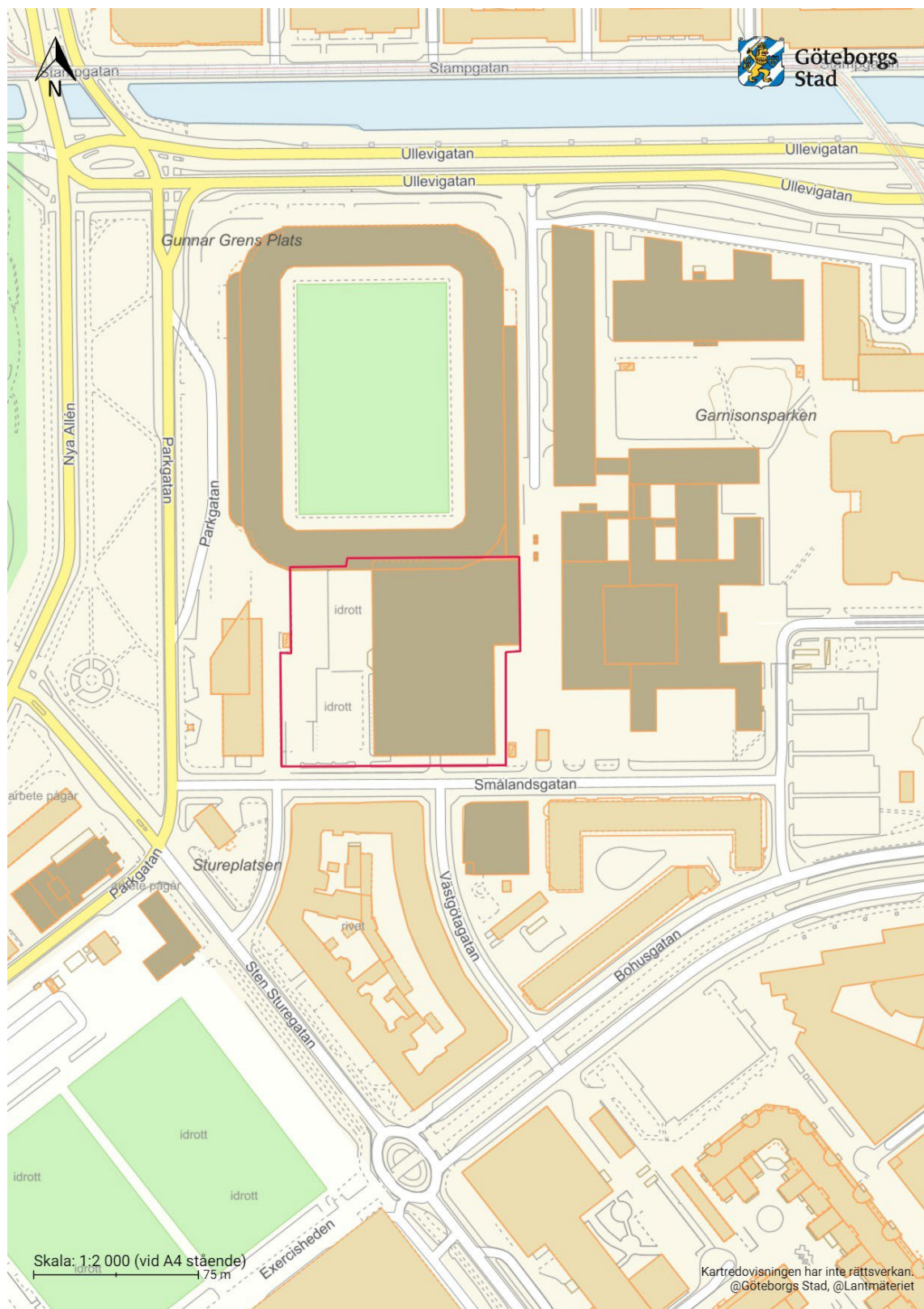
Översiktskarta

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-08-26. Dnr EXF-2023-00871



Detalj-karta

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-08-26. Dnr EXF-2023-00871



§ 169 EXF-2023-00871

Förlängning av markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens förslag:

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden på oförändrade villkor med ett år t.o.m 2024-06-12.
2. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-06-12

Protokollsutdrag skickas till

Wallenstam fastigheter 278 AB

Dag för justering

2023-06-20

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Tjänstgörande ordförande
Helena Norin (MP)

Justerande
Patrik Höstmad (D)