



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-20

Ärendenummer EXF-2024-01584

EXN 2024-11-18

Handläggare

Martin Larsson Ekander

Telefon: 031- 368 11 81

E-post:

martin.larsson.ekander@exploatering.goteborg.se

Direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB för bostäder för fastigheten Backa 866:726 samt del av fastigheten Backa 866:723 inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Framtiden Byggutveckling AB får under ett års tid en avgiftsfri markanvisning för fastigheten Backa 866:726 samt del av fastigheten Backa 866:723 till och med 2025-11-21.
2. Exploateringsnämnden fastställer krav och villkor i enlighet med de förutsättningar som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Inför granskning av detaljplan föreslås en markanvisning till Framtiden Byggutveckling AB. Markanvisningen omfattar ca 12 000 kvm tomtarea planerade för bostäder och integrerad BmSS (rödmarkerat område i bilaga 1). För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas. Markanvisningen följer kommunfullmäktiges budget för 2024 och exploateringsnämndens uppdrag att aktivt bidra med markförsörjning till Framtiden. Direktanvisningen ger även Framtiden tillräcklig volym för att kunna uppföra ett parkeringsgarage i området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Markanvisningen omfattar ca 12 000 kvm tomtarea som möjliggör för 150–200 bostäder samt integrerad BmSS. Pris på byggrätterna är inte bestämt utan kommer värderas vid ett senare tillfälle.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den föreslagna markanvisningen möjliggör för Framtiden att uppföra ett parkeringsgarage som uppnår en godtagbar volym. Detta ger en samlad parkeringslösning för deras bestånd och minskar de negativa effekterna som flera mindre separata parkeringslösningar skulle innebära.

Bedömning ur social dimension

Förslaget möjliggör bättre förutsättningar för en parkeringslösning och ger således bättre förutsättningar för nya bostäder i området. Markanvisningen föreslås inte ange upplåtelseform på bostäderna i detta skede. Detaljplanen omfattar ett stort tillskott av bostäder i området och bör noggrant analyseras för att se marknadsdjup och -förutsättningar. Förvaltningens bedömning är att den föreslagna markanvisningen måste ingå i analysen och därav inte kan ange upplåtelseform nu.

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer har inte bedömts aktuellt.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Framtiden Byggutveckling AB

Ärendet

Ärendet gäller markanvisning till Framtiden Byggutveckling AB. För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas. Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden fastställer krav och villkor i markanvisningen i enlighet med de förutsättningar som framgår av detta tjänsteutlåtande. Förvaltningen föreslår även att nämnden tilldelar bolaget en avgiftsfri markanvisning under 1 år till och med 2025-11-21 samt att förvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget. Motiveringen till enbart ett års markanvisning är att upplåtelseform på bostäderna och prissättning av marken bör bestämmas i samband med en kommande förlängning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I 2024 års budget fick exploateringsnämnden i uppdrag att ”aktivt bidra till att AB Framtiden har mark för att nå sitt produktionsmål”. Denna markanvisning är en del i det uppdraget. Inledningsvis föreslogs en markanvisning för fastigheten Backa 866:726 (område 1, bilaga 1). Förvaltningens förslag på markanvisning har sedan utökats med del av fastigheten Backa 866:723 (område 2, bilaga 1). Anledningen till en utökad direktanvisning är att Framtiden då uppnår så pass stor volym med bostäder att det motiverar och ger bärighet till ett nytt parkeringsgarage.

Både de fastigheter Framtiden äger och de föreslagna i denna markanvisning ingår i framtagandet av en ny detaljplan, ”Detaljplan för skola och bostäder vid Gåsagången/norra Litteraturgatan inom stadsdelen Backa i Göteborg”. Vissa av Framtidens fastigheter inom detaljplanen var ursprungligen tänkta att bebyggas med bostäder men på grund av hantering av skyfall var de tvungna att utgå. Nästa steg i framtagandet av detaljplanen är granskningen.

Markanvisningens omfattning

Aktuellt område för markanvisningen omfattar ca 12 000 kvm tomtarea och möjliggör ca 150 – 200 bostäder samt integrerad BmSS inom fastigheterna Backa 866:726 samt del av fastigheten Backa 866:723.

Villkor för markanvisningen

Följande villkor baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkraven för markanvisningen.

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

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 AB Framtidenkoncernen har undertecknat Samarbetsavtalet. Detta innebär att vid de fall AB Framtiden ansöker om markanvisning kommer exploateringsförvaltningen inte kräva att de ska lämna ytterligare lägenheter än de redan förbundit sig till enligt gällande Samarbetsavtal.

Integrerad BmSS ska ingå i markanvisningen.

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 exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Övriga kriterier

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.

Intressenten har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Kommunen har samordningsansvar för kommunikation som avser exploateringsprojektet. Vid behov och i den omfattning kommunen bedömer att det krävs tar kommunen initiativ till framtagande av exploateringsprojektets kommunikationsplan. Intressenten ska i samverkan med kommunen bidra till framtagandet av kommunikationsplanen samt vid behov utse en kontaktperson och tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten. Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation. För markanvisningen har intressenten ansvar för kommunikation och marknadsföring avseende sitt projekt/byggnation.

Prissättning på marken

Pris kommer fastställas innan upprättande av marköverlåtelseavtal.

Förvaltningens bedömning

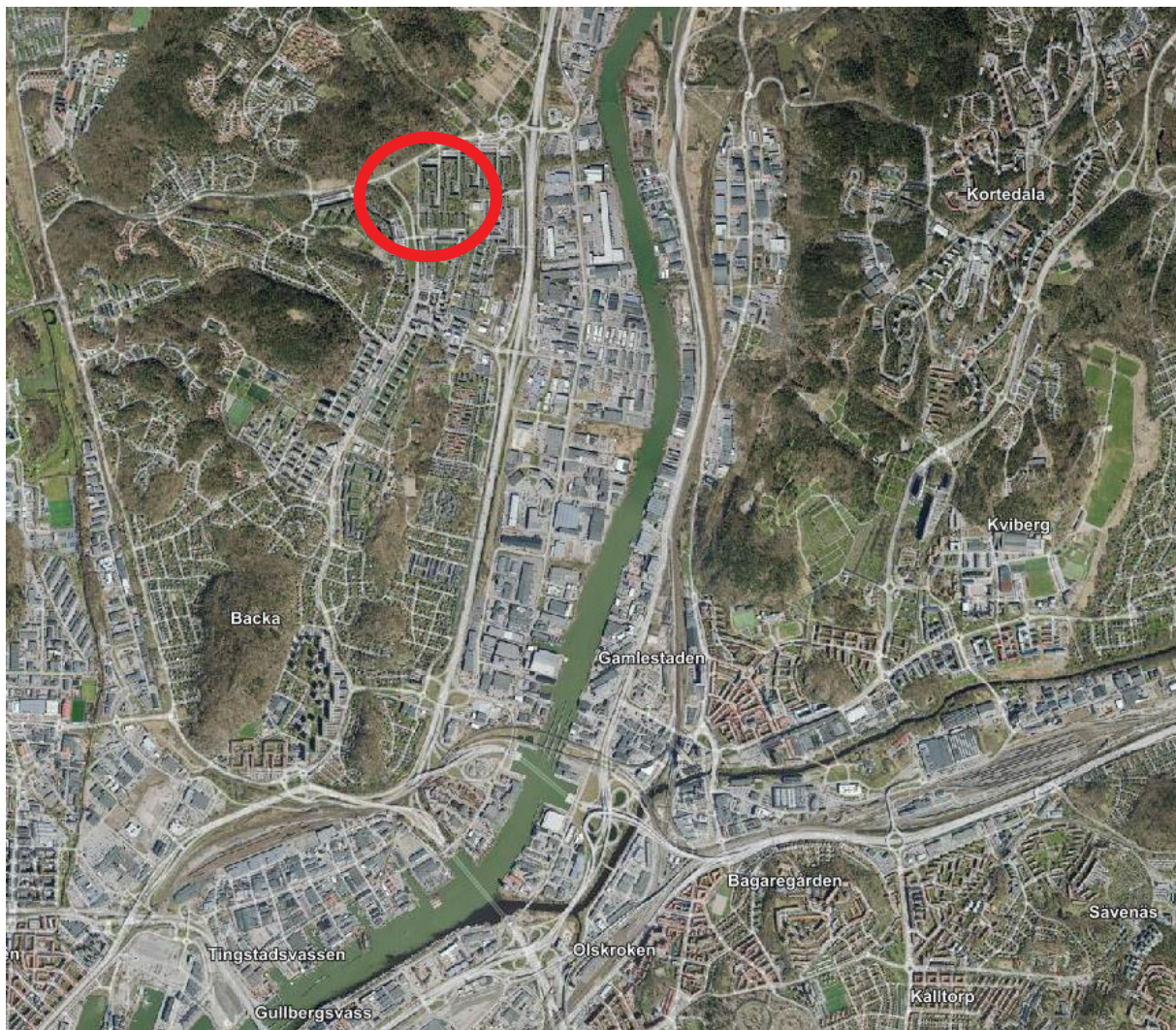
Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Framtiden Byggutveckling AB genom direktanvisning. Markanvisningen är del av uppdraget som exploateringsnämnden fick i budgeten 2024. Markanvisningen kommer även möjliggöra för Framtiden att uppföra en parkeringslösning som bedöms gynnsam för hela området.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Område 1: Tidigare föreslagen direktanvisning

Område 2: Föreslagen utökning av direktanvisning