

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-24

Ärendenummer EXF-2025-00041

EXN 2025-02-24

Handläggare

Sanna Gavel

Telefon: 031-368 11 68

E-post: sanna.gavel@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Skanska Sverige AB och Stena Fastigheter Göteborg Holding AB för bostäder vid Välen Park inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Skanska Sverige AB och Stena Fastigheter Göteborg Holding AB för bostäder vid Välen Park inom stadsdelen Järnbrott, förlängs i ett år till och med 2026-03-14 med förändrade villkor:
 - a) Borttagning av krav om boende med särskild service
 - b) Giltighetstiden för priset på marken förlängs att gälla till samma tid som förlängningen av markanvisningen till 2026-03-14.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen till ovan nämnda parter, gemensamt kallat ("Bolagen") behöver förlängas då den går ut 2025-03-14. Planprocessen har ännu ej påbörjats och exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med förändrade villkor t.o.m. 2026-03-14.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förändring av markanvisningen till 2026-03-14 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser då ingen justering avseende de ekonomiska aspekterna görs. Seriositetskontroll av Bolagen är utförd av exploateringsförvaltningen i januari 2025.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Det tidigare kravet om boende med särskild service ("BmSS") föreslås utgå till följd av stadsfastighetsförvaltningens principer för när en inhyrning är möjlig och där en konsekvens av principerna är att kravet ej längre kan fullföljas. Förutom det har exploateringsförvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer har inte bedömts aktuell i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Skanska Sverige AB

Stena Fastigheter Göteborg Holding AB

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning till Skanska Sverige AB och Stena Fastigheter Göteborg Holding AB för bostäder vid Välen Park inom stadsdelen Järnbrott som går ut 2025-03-14. Markanvisningen behöver nu förlängas och förändras avseende borttagning av krav på boende med särskild service samt giltighetstid för priset på marken.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2017-11-27	Markreservation
2022-03-14	Markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter

Byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked berörande fastigheten JÄRNBROTT 758:621.

Syfte/omfattning av markanvisning

Bolagen och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 500 bostäder, verksamhetslokaler samt en parkeringsanläggning ovan mark.

En förutsättning för utbyggnaden av området är att idrottens- och föreningarnas befintliga verksamheter inte ska behöva avbrytas under byggskedet. Utbyggnadsordningen ska ta hänsyn till idrottens- och föreningarnas verksamhet.

Markanvisningen är inte lägesmässigt specificerad inom området. Bolagen ska driva och bekosta kommande skissarbete för hela området och verka för att en bra helhetslösning uppnås. Detta ska ske i nära samverkan med berörda kommunala förvaltningar.

Bolagen har accepterat att en förutsättning för markanvisningen är att en förskola omfattande 4 avdelningar med tillhörande utemiljö av god kvalitet kan tillskapas inom det markanvisade området.

Status/anledning till förlängning

Skälen till förlängningen beror på att detaljplanarbetet ännu inte har startat. Detaljplanarbetet planeras att påbörjas under 2025.

Enligt byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked ska en alternativ utformning av bebyggelsen prövas under det kommande detaljplanarbetet med slutna kvarter.

Sammanfattning av projektspecifika villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Bostäderna ska upplåtas med fördelningen 40 % hyresrätt och 60 % bostadsrätt.
- Kvarteretsmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt.
- Området ska utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

- Enligt nämndens beslut om markanvisning ska Bolagen tillsammans med Kommunen och Idrotts- och föreningsförvaltningen redovisa en skälig lösning på hur idrottsföreningarna ska ha råd att vara kvar på Välen alternativt på annan plats.
- Kommunen och Bolagen har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera exploateringsprojektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Bolagen ska bidra till framtagandet av exploateringsprojektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.
- Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation.
- Bolagen förbinder sig att arbeta i enlighet med de villkor som utifrån bedömningskriterierna ligger till grund för bolagens markanvisning, se bilaga 3 i gällande markanvisningsavtal 2022-11-16.

Förslag till förändringar i markanvisningen

I samband med förlängning av markanvisningarna har tidigare ställda krav aktualitetsprövats.

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning av BmSS kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsnämndens inriktning att kravet på inhyrning av BmSS inte kan fullföljas och villkoret i tidigare markanvisning föreslås därför utgå.

Inga ytterligare förändringar föreslås i samband med denna förlängning. De kvarstående kraven ska fortsätta gälla i samband med nuvarande förlängning.

Förvaltningens bedömning

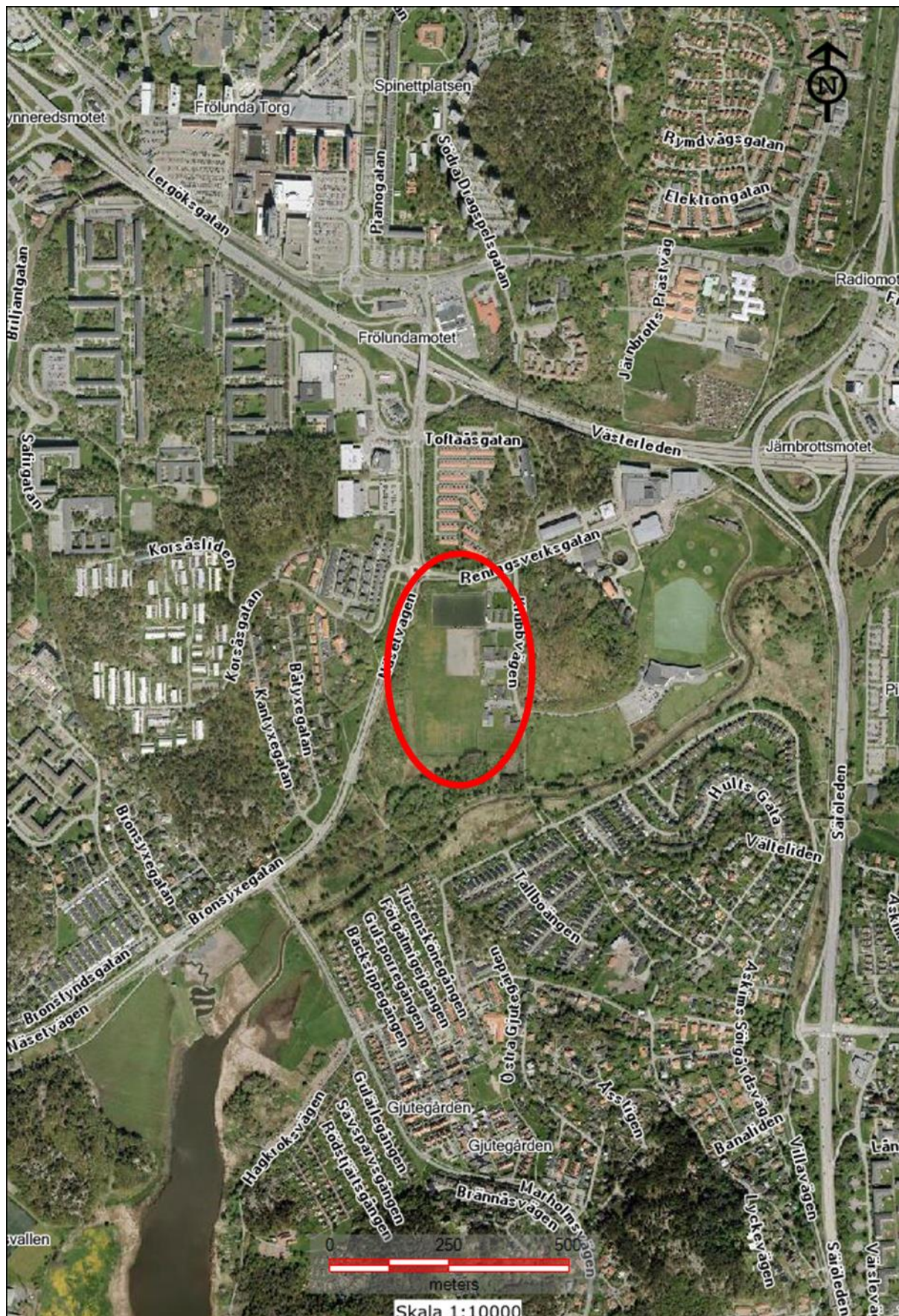
Skälen till förlängningen beror på att detaljplanearbetet ännu inte har startat.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till exploatörerna förlängs med förändrade villkor t.o.m. 2026-03-14.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Översiktskarta



Detalj-karta – ungefärligt område och avgränsning

