Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-05-10
Diarienummer: EXF-2023-01043
EXF 2024-06-17

Handläggare
Andrea Wernersson
Telefon: 031-368 13 41
E-post: andrea.wernersson@exploatering.goteborg.se

Förändring av markanvisning till Gunnar Lövgren Fastigheter AB inom detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden accepterar att villkor i markanvisningsavtalet om krav på utformning, tekniska krav samt krav på maxhyra avseende lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) i den planerade byggnationen utgår och ersätts med formulering som uppges under rubriken ”Förslag till förändring i markanvisningen” i ärendet nedan. Övriga villkor för markanvisningen lämnas oförändrade.

2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att vid upprättande av genomförandeavtal undanta villkoret i enlighet med ovan och ersätta det med formuleringen som uppges under rubriken ”Förslag till förändring i markanvisningen” i ärendet nedan.

Sammanfattning

I markanvisningsavtal med Gunnar Lövgren Fastigheter AB, tecknat 2020-01-16, regleras i punkt 4.1 att kommunen ska ges möjlighet att hyra Bostäder med Särskild Service (BmSS). Bostäderna ska uppföras med vissa utformningskrav, tekniska krav samt med krav på maxhyra. Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att inhyrning inte kan ske med tillräcklig hänsyn till Lagen om offentlig upphandling utifrån den kravställning som gjorts i markanvisningen. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att villkor i punkt 4.1 utgår vid tecknande av genomförandeavtal och ersätts med ny formulering som anges under rubriken ” Förslag till förändringar i markanvisningen” nedan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att villkoren utgår bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för detta exploateringsprojekt, men uppnås inte kommunens övergripande mål avseende visst tillhandahållande av gruppbostäder, kan det innebära en risk för att kommunen påförs sanktionsavgift.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Behovet av BmSS är uttalat i området. För att hantera behovet planerar stadsfastighetsförvaltningen en övergripande hyresvärdsupphandling under 2024 som lämpligen inkluderar projektområdet.

Samverkan

Behovet av att förändra markanvisningen kommer initialt från stadsfastighetsförvaltningen. Förvaltningarna bedömer gemensamt att föreslagen förändring genomförs.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till:

Gunnar Lövgren Fastigheter AB

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutet om markanvisning som nu behöver förändras. I markanvisningsavtal med Gunnar Lövgren Fastigheter AB, tecknat 2020-01-16, regleras i punkt 4.1 att kommunen ska ges möjlighet att hyra 6 lägenheter, BmSS, med krav på att bostäderna ska uppföras med viss utformning, med vissa tekniska krav samt till en maxhyra. Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att inhyrning inte kan ske med tillräcklig hänsyn till Lagen om offentlig upphandling utifrån den kravställning som gjorts i markanvisningen. Behovet av BmSS finns fortfarande i området varför det är önskvärt att bostäderna uppförs. Detaljplanen möjliggör för att 6 av de totalt ca 42 lägenheterna kan fungera som bostäder med särskild service med tillhörande ytor för gemenskap och personal. För att hantera behovet av BmSS planerar stadsfastighetsförvaltningen en övergripande hyresvärdsupphandling under 2024 som lämpligen inkluderar projektområdet.

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2024-02-06 och är nu överklagad. Just nu pågår arbete med framtagande av genomförandeavtal och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2018-02-05	Markanvisning
2019-12-09	Förlängning och förändring av markanvisning
2022-05-23	Förlängning och förändring av markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter
Detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs. Berörda fastigheter är Sävenäs 112:2 och Sävenäs 747:88.

Syfte/omfattning av markanvisning
Uppförande av cirka 40-45 bostäder i flerbostadshus.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Bostäder ska upplåtas med hyresrätt
- Kommunen ska ges möjlighet att hyra 6 BmSS med krav på utformning och maxhyra
- Miljöanpassat byggande
- Området ska utformas med god tillgänglighet
- 10 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1 100 kr per kvm BOA och år, kallt. (undantaget sen tidigare, beslut FN 2022-05-23)

Förslag till förändringar i markanvisningen
Exploateringsförvaltningen föreslår att villkor i punkt 4.1 i markanvisningsavtal om krav på utformning, vissa tekniska krav samt krav på maxhyra för BmSS utgår vid tecknande av genomförandeavtal och ersätts med ny formulering nedan:

<u>Gruppbostad</u>
Detaljplanen möjliggör för ett flerbostadshus inrymmande ca 42 lägenheter varav 6 lägenheter är planerade i form av en gruppbostad med tillhörande yta för gemenskap

och personal. Behovet av gruppbostäder är av Kommunen uttalat i området. Exploatören ansvarar själv för att tillse att lägenheterna blir uthyrda. Denna formulering ersätter punkt 4.1 i markanvisningsavtalet.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningens bedömning är att villkoren i markanvisningen avseende BmSS behöver utgå och ersättas med föreslagen formulering enligt ovan. Exploateringsförvaltningen har samrått med stadsfastighetsförvaltningen vilken har gjort samma bedömning.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden 2024-05-20. Dnr 2023-01043

Detaljkarta