
Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-30

Diarienummer EXF-2023-02849

Handläggare

Martin Larsson Ekander

Telefon: 031-368 11 81

E-post:

martin.larsson.ekander@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning för bostäder och lokaler i Kärra centrum

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB Göteborgslokaler inom detaljplan för Kärra Centrum förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2025-11-20, i enlighet med den utökning som beslutades 2021-04-19.

Sammanfattning

Markanvisning för bostäder och lokaler i Kärra centrum beslutades 2016-04-25 att tilldelas Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB Göteborgslokaler.

Markanvisningen har förlängts år 2018, 2019, 2020, 2021 samt en kort förlängning under våren 2023. I samband med förlängningen av markanvisningen år 2021 utökades Förvaltnings AB Framtidens yta. Med anledning av att planarbetet inte har startat föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs t.o.m. 2025-11-20.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda ändringar eller tillägg utifrån denna dimension till tjänsteutlåtandet 2016-04-24.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda ändringar eller tillägg utifrån denna dimension till tjänsteutlåtandet 2016-04-24.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda ändringar eller tillägg utifrån denna dimension till tjänsteutlåtandet 2016-04-24.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Tjänsteutlåtande markanvisning för bostäder och kommersiella lokaler i Kärra centrum, 2016-04-25
4. Protokollsutdrag markanvisning, 2016-04-25, § 115, dnr. 1825/16
5. Tjänsteutlåtande förlängning och utökning, 2021-04-19
6. Protokollsutdrag förlängning och utökning, 2021-04-19, §93, dnr. 0291/20

Protokollsutdrag skickas till

Förvaltnings AB Framtiden, martin.clase@framtiden.se

Förvaltnings AB Göteborgslokaler, catharina.sundberg@goteborgslokaler.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas i exploateringsnämnden.

Under 2016 tilldelades Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB Göteborgslokaler en markanvisning vid Kärra Centrum för bostäder och kommersiella lokaler. Markanvisningen har vid flertalet tillfällen förlängts och i samband med förlängningen 2021 utökades det markanvisade området. Nuvarande markanvisning upphör 2023-11-21.

Det bedöms kunna tillföras upp mot 500 bostäder samt kommersiella lokaler inom det markanvisade området. Planarbetet pausades tidigare p.g.a. ej genomförd projektutveckling. Projektutvecklingen för de östra delarna är nu klar. Västra delarna avvaktar en kulturmiljöutredning, vilken görs under detaljplanearbetet. Planarbetet kommer återupptas, troligtvis under 2024.

Förvaltningens bedömning

Då skälen till förlängning enbart beror på att detaljplanearbetet inte har startat föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs t.o.m. 2025-11-20.

Kristina Lindfors

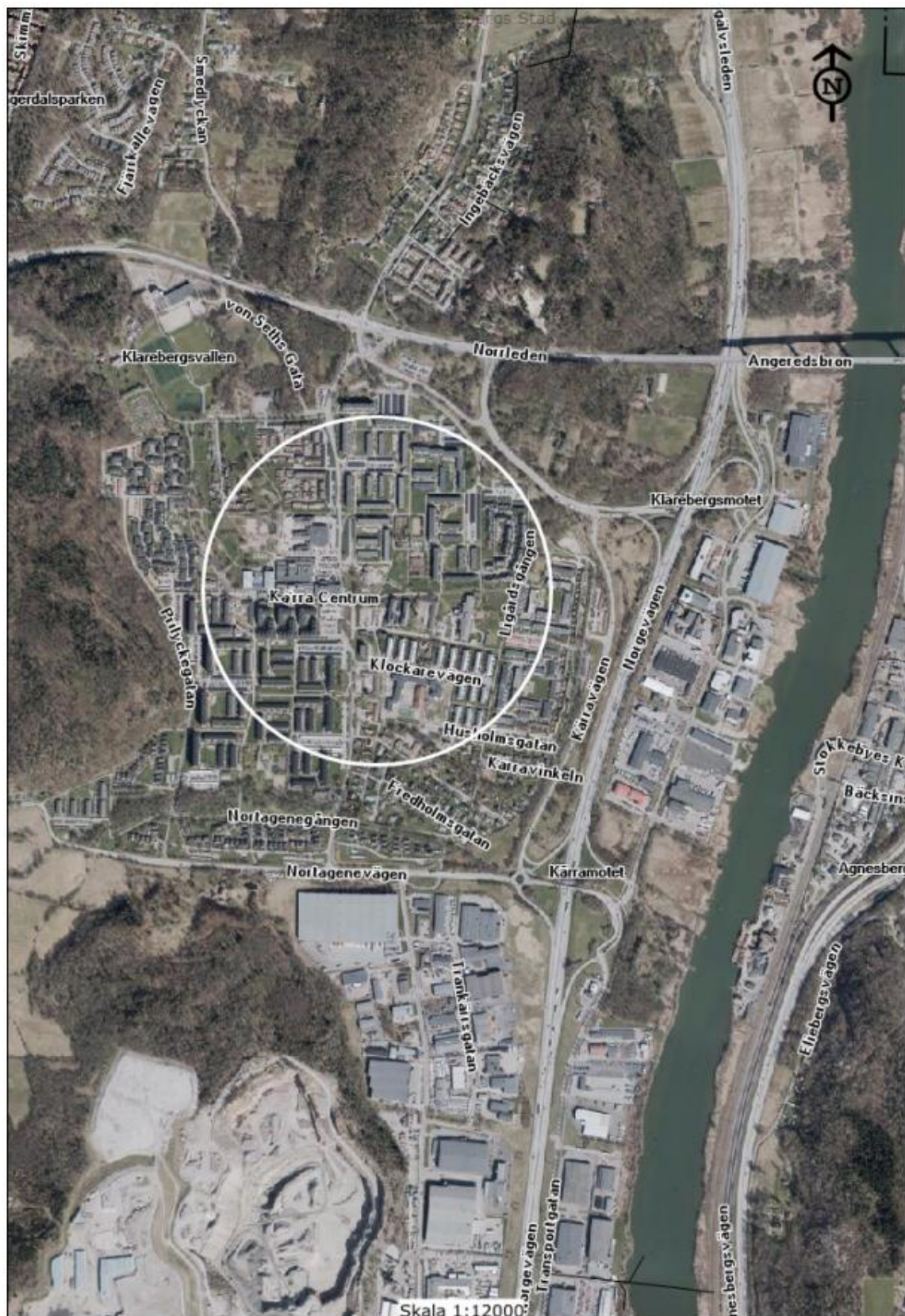
Marie Persson

Direktör
Exploateringsförvaltningen

Avdelningschef
Mark och boende

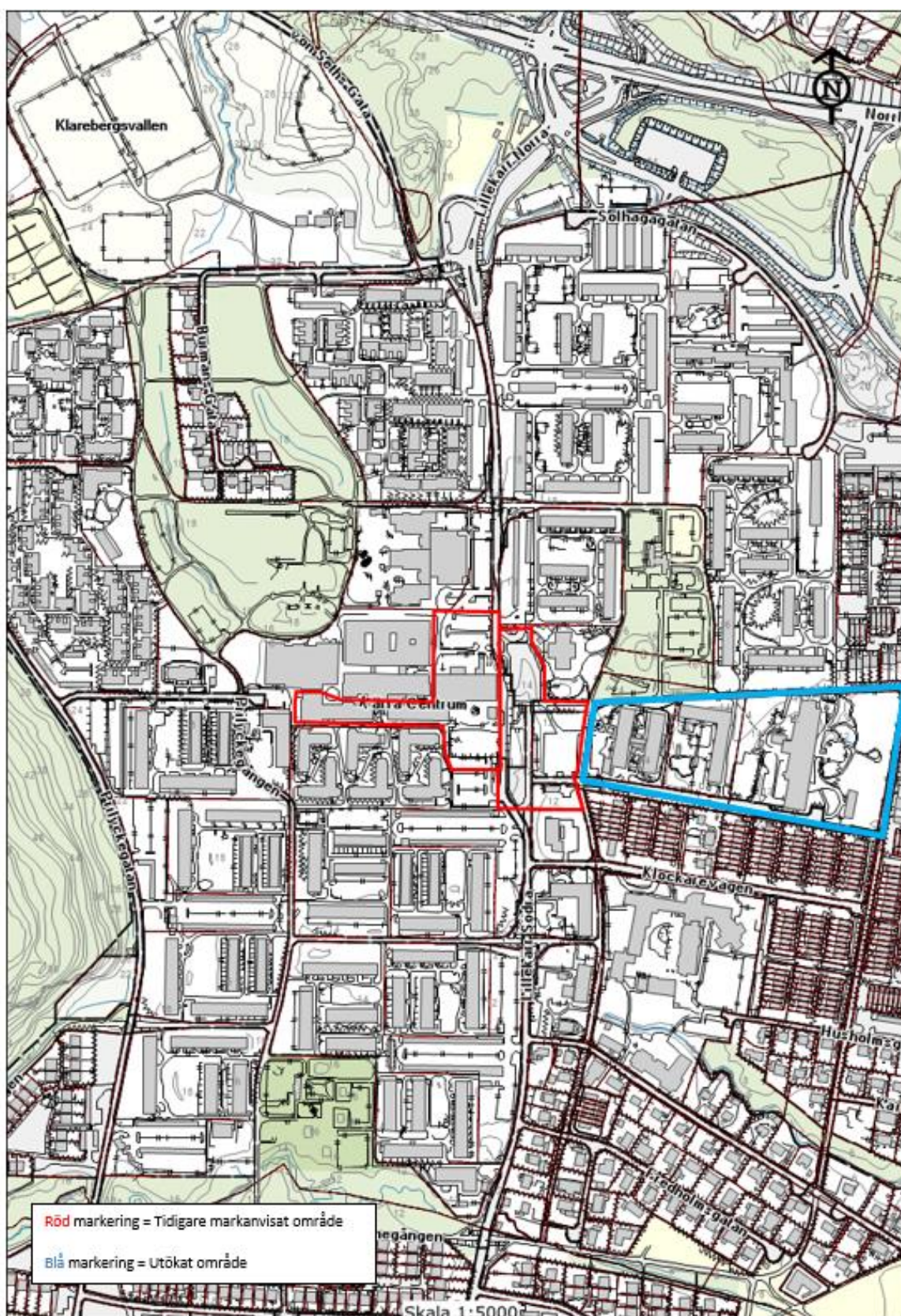
Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
exploateringsnämnden
2023-11-20. EXF-2023-02849



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
exploateringsnämnden
2023-11-20. EXF-2023-02849





Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-04-25
diarienummer 1825/16

Strategisk planering

Lena Lundblad
telefon 368 11 93
e-post: lena.lundblad@fastighet.goteborg.se

Markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden 2016

Förslag till beslut

- 1) Förvaltnings AB Framtiden får avgiftsfria markanvisningar under två år avseende
 - a) Bostäder söder om Skattegårdsvägen
 - b) Bostäder vid Härlanda tjärn/Smörslottsgatan
 - c) Bostäder i Kärra Centrum
- 2) Förvaltnings AB Framtiden får avgiftsfria markanvisningar under två år för områden angivna i bilaga 7.
- 3) GöteborgsLokaler AB får en avgiftsfri markanvisning under två år avseende de kommersiella ytorna mm vid Kärra Centrum
- 4) Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt punkterna 1-3 ovan.

Ärende

Förvaltnings AB Framtiden är koncernbolag för stadens fyra allmännyttiga bostadsföretag samt Egnahemsbolaget. Som kommunägd bostadskoncern utgör koncernen ett viktigt verktyg för att nå stadens politiska ambitioner när det gäller stadsutveckling och skapandet av ett hållbart samhälle, inte minst socialt. Koncernen utgör även ett verktyg för stadens bostadsförsörjning. Detta dels genom att koncernens dotterbolag tar ett stort ansvar när det gäller att tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden (s.k. kommunala kontrakt) och dels genom att koncernen bidrar till att nå kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet.

Sedan ett antal år tillbaka har Förvaltnings AB Framtiden, genom kommunfullmäktiges budget, ett volymmål gällande nyproduktion. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2016 ska koncernen från och med år 2018 färdigställa 1 400 bostäder per år. För att nå detta mål behöver koncernen såväl utveckla egen mark som få del av anvisningar avseende kommunägd mark. Som ett led i att bidra till måluppfyllelsen kommande år föreslår kontoret att koncernen får direktanvisning för ovanstående områden.

Föreslagna direktanvisningar innebär, tillsammans med tidigare lämnad markanvisning vid Övre Hallegatan, att markanvisning motsvarande 1 470 lägenheter lämnas till Förvaltnings AB Framtiden under 2016.

En av anvisningarna nedan avser Kärra Centrum. Kontoret bedömer att det här är viktigt med samtidig utveckling av centrumanläggningen vid Kärra Centrum och föreslår därför en direktanvisning till GöteborgsLokaler AB i denna del.

Överväganden

Följande markanvisningar föreslås lämnas:

Söder om Skattegårdsvägen

Aktuellt område för markanvisning ligger i Fiskebäck, ca 2,5 km väster om Frölunda Torg och kommande detaljplanläggning innebär att ett hittills obebyggt område tas i anspråk för byggande av preliminärt ca 250 bostäder i en kombination av radhus och flerbostadshus i 2-4 våningar. Förvaltnings AB Framtiden föreslås få en anvisning för hela området för byggande av hyresrätter och bostadsrätter samt med en viss andel med inriktning mot bostäder för äldre. Detaljplan kommer att starta 2016 och kan komma att utgöra del av jubileumssatsningen.

Härlanda tjärn/Smörslottsgatan

Aktuellt område utgörs idag av ett trädbevuxet grönområde med gång- och cykelväg. Området ligger utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för stadens utbyggnadsplanering (UP) men inom mellanstaden. I programmet för Östra Björrekärr redovisas området som möjlig ersättningstomt för garagen på vägen ned mot Härlanda tjärn. Ersättning för dem planeras nu lösas på annat sätt. Detaljplan kommer att starta 2016 och kan komma att ingå i Jubileumssatsningen. Planområdet kommer att, förutom totalt ca 250 bostäder i flerbostadshus, varav ca 50 på bolagets egen mark och ca 200 på kommunens mark, även inkludera skola/förskola samt boende med särskild service, det senare eventuellt i fristående byggnad. Även möjligheten till småhusbebyggelse ska prövas i planarbetet. Bostadsbolaget äger angränsande fastighet norr om området och planerar för kompletteringsbebyggelse på denna. Kontorets bedömning är att ett effektivt markutnyttjande kan åstadkommas genom en sömlös integrering av kommunens och Bostadsbolagets fastighet.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås få en anvisning om ca 200 bostäder, omfattande all tillkommande bebyggelse på kommunägd mark. För att bidra till blandade upplåtelseformer och en premiering av hyresrätten i enlighet med kommunfullmäktiges budget bör ca 70 % utgöras av hyresrätter och 30 % av bostadsrätter. En viss andel bör utgöras av trygghetsbostäder. Kontoret föreslår att en hög ambitionsnivå vad gäller ekologisk hållbarhet bör eftersträvas för området.

Kärra Centrum

Kärra Centrum ägs och förvaltas idag av fastighetskontoret och behöver utvecklas vidare för att fungera som en s.k. lokal tyngdpunkt i enlighet med Strategi för stadens utbyggnad (UP). Det innebär torget behöver moderniseras och kompletteras med ytterligare offentlig och kommersiell service. Kontorets bedömning är att en utveckling av torget i en sådan riktning förutsätter en försäljning av torget till en mer erfaren centrumutvecklare. Närområdet i sin tur bör kompletteras med fler bostäder för att dels bidra till goda förutsättningar för torgets utveckling och dels för att komplettera Kärra

Centrum med fler bostäder och då framförallt med upplåtelseformen hyresrätt som idag är underrepresenterad i området. Detaljplan kommer att starta 2016 och omfatta såväl själva centrumanläggningen som omkringliggande område. Fullt utbyggd bedöms detaljplanen omfatta totalt 500 bostäder. Etappvis utbyggnad av detaljplanen kommer dock att behöva ske då olika funktioner i området förutsätts byta plats med varandra för att skapa bästa möjliga stadsutveckling i området.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås för en markanvisning omfattande ca 300 bostäder fördelade på tre utbyggnadsetapper. Kommande utformning ska stödja en ökad stadsmässighet samt torgets utveckling. Huvuddelen av tillkommande bostäder bör vara hyresrätter och tyngdpunkten bör ligga på små respektive stora lägenheter för att komplettera övrigt utbud i stadsdelen. Trygghetsbostäder liksom gemensamhetsboende i någon form bör prövas. Familjebostäders samarbete med föreningen Boihop kan här utgöra förebild. Övriga bostäder inom detaljplanen föreslås markanvisas till andra aktörer i senare skede.

Kommunägda Göteborgslokaler AB har stor erfarenhet av såväl förvaltning som utveckling av stadsdelstorg och särskilt i nära samverkan med Förvaltning AB Framtidens olika bostadsbolag, vilka ofta äger intilliggande bostäder. Kontoret föreslår därför att GöteborgsLokaler AB får en markanvisning för de kommersiella delarna av Kärra Centrum och förutsätts aktivt bidra till en positiv utveckling av torget.

Tillskottsmark

Förvaltnings AB Framtiden har genom ett omfattande arbete identifierat möjligheter till kompletteringsbebyggelse på egen mark. För några av dessa platser kan bärkraftigare projekt med högre bostadsvolymer och ökad stadsmässighet uppnås om intilliggande kommunägd mark adderas till, s.k. tillskottsmark. I de flesta av dessa fall skulle det inte vara möjligt med ett självständigt projekt på den kommunägda marken, utan ett ianspråktagande på detta sätt utgör ett effektivt markutnyttjande.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås därför få markanvisning för de områden som anges i bilaga 7, omfattande preliminärt ca 650 bostäder. Kontoret bedömer föreslaget ianspråktagande av marken som lämpligt.

För samtliga av dessa områden gäller att det kommunala behovet av mark för skolor, förskolor och bostäder med särskild service ännu inte är prövat utan kommer att behöva prövas i kommande detaljplanearbete. Detta kan komma att innebära lägre bostadsvolymer än här angivna. Förvaltnings AB Framtiden förutsätts bidra konstruktivt till goda lösningar för att möta dessa behov på såväl egen som kommunens mark i dessa projekt. Likaså behöver lämplig upplåtelseform samt bostadstyp beaktas utifrån sammansättningen i befintligt bestånd samt exploateringsekonomin i varje projekt. Detta förutsätts ske i dialog med fastighetskontoret. Även möjligheten att bidra till att förutsättningar för bo- och byggemenskaper skapas behöver beaktas i dessa projekt och i dialog med fastighetskontoret.

För samtliga anvisningar i detta tjänsteutlåtande gäller att stadens program för miljöanpassat byggande minst ska tillämpas. Samarbetsavtal för lämnande av lägenheter till hushåll med social eller medicinsk problematik är redan tecknat med Framtiden-koncernens samtliga bostadsbolag och lägenheter lämnas i enlighet med dessa avtal.

Det är även viktigt att bolaget aktivt arbetar för en hög exploateringsgrad och ett effektivt utnyttjande av tillskjuten kommunal mark.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilagor

Översiktskarta Söder om Skattegårdsvägen

Detalj-karta Söder om Skattegårdsvägen

Översiktskarta Härlanda Tjärn

Detalj-karta Härlanda Tjärn

Översiktskarta Kärre Centrum

Detalj-karta Kärre Centrum

Sammanställning anvisad tillskottsmark



Markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden 2016

§ 115, diarienumr 1825/16

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2016-04-25

Tilläggsyrkande S, MP, V

YRKANDEN

Jahja Zeqiraj (S): bifall till kontorets förslag med beaktande av tilläggsyrkande från S, MP och V, bilaga 1

Hampus Magnusson (M): bifall till kontorets förslag

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj ställer proposition på yrkandena och finner att sitt egna yrkande bifallits. Omröstning begärs.

OMRÖSTNING

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för Jahja Zeqirajs yrkande. Nej-röst för Hampus Magnussons yrkande".

Anna Ericson, Maria Lundgren, Bobbo Malmström, Håkan Bernhardsson och Jahja Zeqiraj röstar Ja (5)

Hampus Magnusson, Magnus Nylander, Charlotte Darvik och Birgitta Gunér röstar Nej (4)



Göteborgs Stad

Fastighetsnämnden

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2016-04-25

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att markanvisa områden i enlighet med tjänsteutlåtande 2016-04-25 samt enligt angivna inriktning och kompletteringar av områden i enlighet med yrkande från S, MP och V, bilaga 1.
2. Fastighetsdirektören får i uppdrag att beställa planläggning av anvisade områden.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt punkterna ovan.

Vid protokollet

Sirpa Bernhardsson

Justerat

2016-05-02

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerare

Hampus Magnusson

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-04-19

Diarienummer 0291/20

Handläggare

Sandra Klang

Telefon: 031-368 09 74

E-post: sandra.klang@fastighet.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AP Göteborgslokaler inom Detaljplan för Kärra Centrum inom stadsdelen Kärra

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Förvaltnings AB Göteborgslokaler inom detaljplan för Kärra Centrum förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-04-25
2. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom detaljplan för Kärra Centrum utökas enligt kartbilaga, och förlängs i övrigt på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-04-25
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

I enlighet med tilläggsyrkande om riktad markanvisning till allmännyttan 2016-04-25 utökades antalet bostäder från 300 till 500 bostäder. För att säkra genomförbarheten av det totala antalet bostäder krävdes en utökning av tänkt planområde, både för möjliggöra tillkommande antal bostäder men också för att påbyggnad vid torget bör undvikas av kulturmiljöskäl.

Att planområde utökas öster ut påverkar således befintlig kommunal service som måste beaktas, och utredningar inom planarbetet får utvisa dess behov av eventuella omflyttningar och ersättningsplatser inom området.

Detaljplan/berörda fastigheter: *Detaljplan för Kärra Centrum.*

Syfte/omfattning av markanvisning: *ca 500 bostäder och ev ersättning av befintlig kommunal service.*

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning:

Förvaltnings AB Framtiden: 2016-04-25, 2018-06-15, 2019-04-24

Förvaltnings AB Göteborgslokaler: 2016-04-25, 2018-06-15, 2019-04-24, 2020-03-16

Markanvisning upphör: 2021-04-25

Status/Anledning. till förlängning: Planarbetet är ännu i uppstartskedet.

Övrigt: Dpl har ännu ingen fastställd tidplan men förväntas gå ut på samråd under 2022.

Förlängning och förändring av markanvisning

Då skälen till förlängning enbart beror på att detaljplanen fortfarande är i uppstartsfas föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen till Förvaltnings AB Göteborgslokaler förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2023-04-25. Vidare föreslås markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden förändras gällande utökning av det markanvisade området.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Kristina.Hulterstrom@framtiden.se

Catharina.Sundberg@goteborgslokaler.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta



Förlängning och förändring av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB Göteborgslokaler inom detaljplan för Kärra Centrum, inom stadsdelen Kärra

§ 93, 0291/20

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisning till Förvaltnings AB Göteborgslokaler inom detaljplan för Kärra Centrum förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-04-25.
2. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom detaljplan för Kärra Centrum utökas enligt kartbilaga, och förlängs i övrigt på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-04-25.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-04-19

Protokollsutdrag skickas till

AB Framtiden

GöteborgsLokaler

Dag för justering

2021-04-28



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Emmali Jansson