

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-10-15

Ärendenummer EXF-2023-00158

EXN 2024-11-18

Handläggare

Josefin Halldin

Telefon: 031-368 11 64

E-post: josefin.halldin@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till FB Bostad AB och Utbybergen AB inom detaljplan för bostäder vid Plutovägen/ Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisning till FB Bostad AB och Utbybergen AB för småhus inom del av fastigheten Göteborg Bergsjön 767:258, förlängs med förändrade villkor avseende markanvisat område t.o.m. 2026-12-12.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen till FB Bostad AB och Utbybergen AB behöver förlängas då den har gått ut. Marken inom planområdet ägs av kommunen. Beslut om markanvisning togs i tidigare fastighetsnämnden 2018-11-26. Förlängning av markanvisningsavtal har gjorts vid två tillfällen under 2020 och 2022.

Efter konkursförfarande under våren 2023 är det Utbybergen AB som är markanvisad part istället för 4D Bygg i samverkan med Gamlestadens Rör AB. Exploateringsnämnden beslutade 2023-05-22 om förändring av markanvisning gällande markanvisad part att överlåta markanvisningen till det koncerngemensamma bolaget Utbybergen AB och att nytt markanvisningsavtal tecknades med bolaget.

Detaljplanen är uppdelad i två områden, norra och södra. FB Bostad AB och Utbybergen AB är markanvisade i det södra området. I det norra området har ett omtag gjorts gällande gestaltning och innehåll med en tredje exploatör. Detta har gjort att detaljplanearbetet även för det södra området har dragit ut på tiden.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen till FB Bostad AB och Utbybergen AB förlängs med förändrade villkor avseende markanvisat område t.o.m. 2026-12-12. Markanvisat område i den södra delen föreslås ändras så att intrång i befintlig bostadsnära park minskas och ersätts av område om ca 1,6 ha skog.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2026-12-12 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser. Arbetet med planarbetet pågår, genomförandekonomin bevakas mot

bakgrund av de anpassningar och justeringar som genomförs inom ramen för detaljplanearbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

En förändring av markanvisat område i den södra delen på så sätt att befintlig parkmark ersätts med skog behöver utredas avseende kompensationsåtgärder.

Bedömning ur social dimension

I markanvisningen gjordes bedömning huruvida sökande aktör är ny och/eller mindre för att främja konkurrens och mångfald på marknaden. Bedömning gjordes också bl.a. utifrån aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet.

Aktörerna har lämnat relevanta förslag avseende social hållbarhet och bedömdes komplettera varandra väl. Då övriga krav föreslås vara oförändrade gäller samma förutsättningar gällande social hållbarhet som tidigare.

En förändring av markanvisat område bedöms vara positivt ur social dimension då befintlig park påverkas mindre.

Samverkan

Samverkan med fackliga organisationer är inte aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detalkarta

Protokollsutdrag skickas till

FB Bostad AB

4D Gruppen Ab

Gamlestadens Rör AB

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas. I samband med förlängningen föreslås också markanvisningen förändras avseende markanvisat område. Planarbete pågår och detaljplanen bedöms kunna gå ut på samråd under sommaren 2025. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden beslutade, 2018-11-26 § 269, att 4D Bygg AB i samverkan med Gamlestadens Rör AB skulle tilldelas markanvisning för 15 småhus. Förlängning har skett vid två tillfällen; 2020-11-16 §216 samt 2022-12-12 §264.

Efter att nämndens beslut från senaste förlängningen vunnit laga kraft i januari 2023 meddelades förvaltningen att 4D Bygg AB försatts i konkurs. Exploateringsnämnden beslutade 2023-05-22 om förändring av markanvisning gällande markanvisad part att överlåta markanvisningen till det koncerngemensamma bolaget Utbybergen AB och att nytt markanvisningsavtal tecknades med bolaget.

Detaljplanen är uppdelad i två områden, norra och södra. FB Bostad AB och Utbybergen AB är markanvisade i det södra området. I det norra området har ett omtag gjorts gällande gestaltning och innehåll med en tredje exploatör. Detta har gjort att detaljplanearbetet även för det södra området har dragit ut på tiden.

Markanvisat område i den södra delen föreslås ändras så att intrång i befintlig bostadsnära park minskas och ersätts av område om ca 1,6 ha skog.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden eller tidigare nämnder
2016-01-19	Godkännande av program för Bergsjön i Byggnadsnämnden.
2018-11-26	Beslut om markanvisning i Fastighetsnämnden (45 småhus vid Plutovägen).
2019-05-21	Beslut om planbesked för småhus och BmSS vid Plutovägen i Byggnadsnämnden.
2020-11-25	Beslut om planbesked för bostäder vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan i Byggnadsnämnden. Positivt planbesked innebar att ärendet slås ihop med tidigare planbesked för småhus och BmSS vid Plutovägen i kommande detaljplan.
2020-11-16	Beslut om förlängning av markanvisning i Fastighetsnämnden (45 småhus vid Plutovägen).
2020-12-15	Godkännande planstart i Byggnadsnämnden.
2021-10-18	Beslut om markanvisning i Fastighetsnämnden (138 lägenheter och 22 småhus vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan).
2022-04-28	Stadsbyggnadskontoret förändrade partsförhållandena i planavtalet – Från 4D Bygg AB i samverkan med Gamlestadens Rör AB till att i stället vara ställt till Utbybergen AB.
2022-12-12	Beslut om förlängning av markanvisning i Fastighetsnämnden (45 småhus vid Plutovägen).
2023-02-10	Konkursbeslut 4D Bygg AB i tingsrätten.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden eller tidigare nämnder
2023-05-22	Beslut om förändring av markanvisning gällande markanvisad part, 4d Bygg AB och Gamlestadens Rör AB att överlåta markanvisningen till det koncerngemensamma bolaget Utbybergen AB

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön

Berörda fastigheter: Bergsjön 767:258.

Syfte/omfattning av markanvisning

Norra området: Innehållet i det norra området är under ombearbetning och att inriktningen numera är cirka 50–70 småhus och 8 BmSS vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätter/äganderätter.

Södra området: Cirka 35 småhus och 8 BmSS. Småhus med upplåtelseform bostadsrätter/äganderätter.

Status/anledning till förlängning

Skälet till förlängningen beror på att det i norra området har gjorts ett omtag gällande gestaltning och innehåll med en tredje exploatör. Det har resulterat i att planarbetet tagit längre tid än beräknat.

Markanvisningen upphör att gälla 2024-12-12 och föreslås därför förlängas.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning FB Bostad AB

- Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt
- Kvarterensmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bolaget är införstått med och accepterar att kommunen i samband med upprättandet av detaljplanen kan komma att ställa krav på att bebyggelsen skall inrymma lokaler för offentlig och/ eller kommersiell service, t ex förskola, butikslokaler mm.
- Kommunen kan i samband med detaljplanen komma att ställa krav på att den befintliga lekplatsen bevaras eller ersätts
- Miljöanpassat byggande eller motsvarande. Bolaget kallar ansvarig representant från FK för samråd.
- God tillgänglighet
- Praktikplatser, delvis oinredda bostäder med syfte att skapa flexibilitet och möjlighet för kund att färdigställa själv (3 alternativ), olika bostadsstorlekar (3 alternativ), verktygspool. (Utöver vad som också tagits upp i markanvisningsavtalet)
- Ska erbjuda bostäder som passar hushåll med 40 000 SEK i månadsinkomst. Åtagandet baseras på en bedömning utifrån vid ansökningstillfället kända förutsättningar och penningvärde. Initiera en BRF-skola. Bygga gemensamma ungängesytor som grill- och lekplats, utegym. Förse området med odlingsytor. Binda ihop området med intilliggande områden. Utveckla området i dialog med närboende. I samarbete med entreprenör erbjuda praktikplatser. (Utöver vad som också tagits upp i markanvisningsavtalet)

- Erbjud delvis inredda bostäder. Bädga för en möjlig bostadskarriär. Erbjud verktygspooler.

Utbybergen AB

- Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt
- Kvarteretsmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Kommunen kan i samband med detaljplanen komma att ställa krav på att den befintliga lekplatsen bevaras eller ersätts
- Miljöanpassat byggande eller motsvarande. Bolaget kallar ansvarig representant från FK för samråd.
- God tillgänglighet
- Rekrytering i närområdet. Skapa gemensamhetsytor. Tillhandahålla flexibla bostäder. Tillhandahålla kostnadseffektiva, hållbara lösningar.
- Tillhandahålla "bra att ha pool". Bygga med träbyggnadsteknik.
- Praktikplatser. Flexibilitet och valbarhet avseende bostadens inredningsgrad (3 alternativ) (utöver vad som också tagits upp i markanvisningsavtalet)

Förslag till förändringar i markanvisningen

- En förlängning av markanvisningen med förändring avseende markanvisat område.

Förvaltningens bedömning

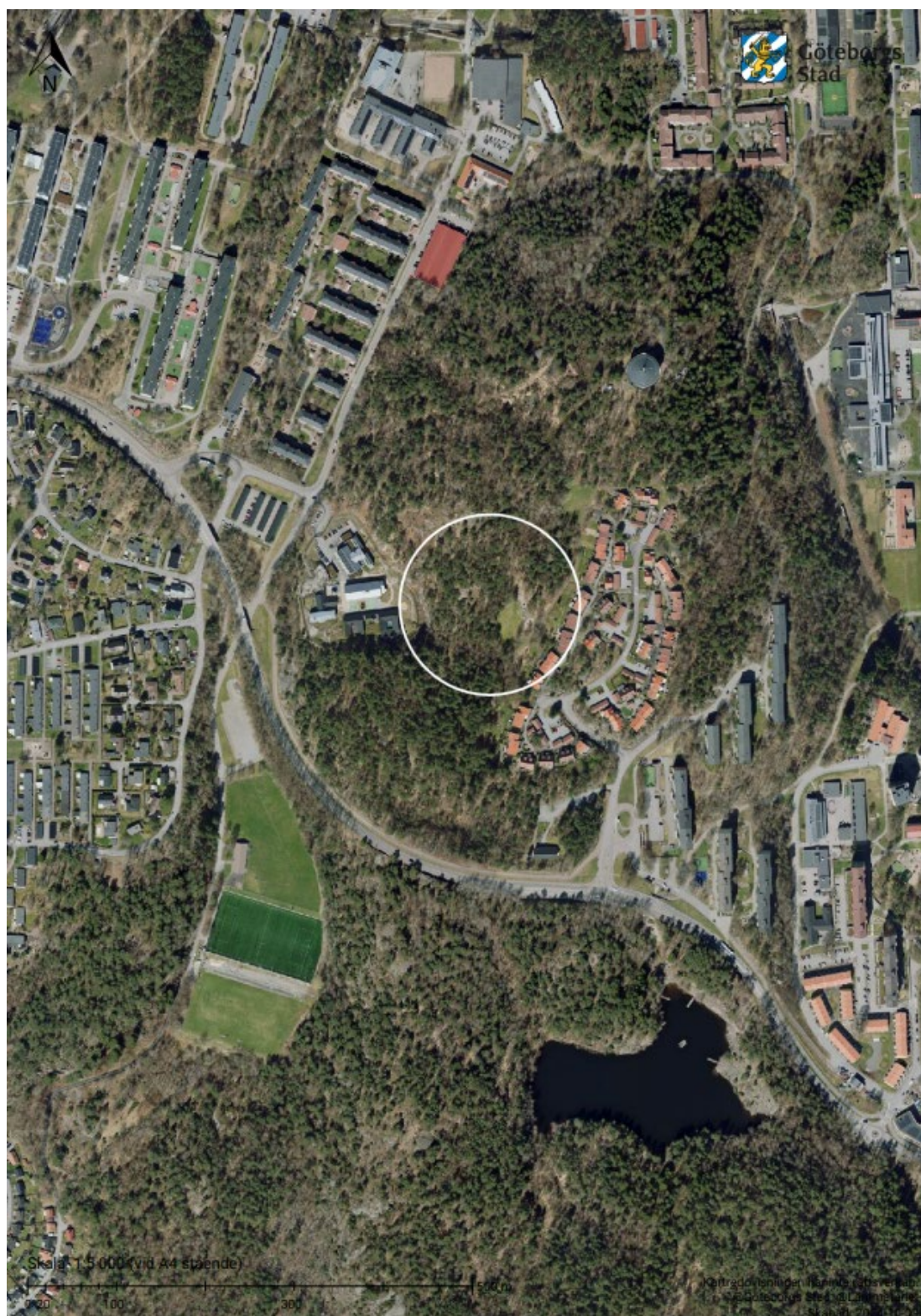
Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till FB Bostad AB och Utbybergen AB förlängs med förändrade villkor avseende markanvisat område t.o.m. 2026-12-12.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till Exploateringsförvaltningen
2024-11-18
EXF-2023-00158



Detalj-karta

Rött område – Tidigare markanvisat område

Grönt område – Nytt förändrat markanvisat område

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till Exploateringsförvaltningen
2024-11-18
EXF-2023-00158

