

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-27

Diarienummer EXF-2023-00219

Handläggare

Julia Carmesund

Telefon: 031-368 12 91

E-post: julia.carmesund@exploatering.goteborg.se

Förändring av krav i markanvisning till Riksbyggen ekonomisk förening inom detaljplan för område vid Selma Lagerlöfs Torg, etapp 1

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden medger att kravet i markanvisningen avseende att upplåta lägenheter som bostadsrätter utgår inom fastigheten Backa 262:2 (Brf Mårbacka).

Ärendet

En detaljplan har tagits fram för området kring Selma Lagerlöfs torg inom stadsdelen Backa, ("Detaljplanen"), vilken vann laga kraft 2015-11-19. Detaljplanen innebär att det gamla centrumet rivs och ger plats för en ny tätare stadsdel. Backa är en stadsdel som präglats av problem i form av utanförskap och kriminalitet. Förhoppningen är att stadsomvandlingen kommer att bidra till förändring och en tryggare stadsdel.

Fastighetsnämnden beslutade 2012-11-23 om att tilldela Riksbyggen ekonomisk förening ("Riksbyggen"), som en av flera aktörer, markanvisning inom Detaljplanen. Under 2015 tilldelades de markanvisade aktörerna vilka kvarter inom Detaljplanen man fick möjlighet att utveckla. Tilldelat kvarter framgår av blå linje i bilaga 1. Till följd av tilldelningen förändrades markanvisningen vad gäller antalet lägenheter som bedömdes kunna uppföras inom kvarteret. Ett genomförandeavtal tecknades med Riksbyggen 2019-07-02.

De grundläggande villkoren som ställdes i markanvisningen redovisas i sin helhet under rubriken "Villkor som ställdes i markanvisning 2012-11-23". I samband med genomförandeavtalets tecknande var ambitionen att bygga cirka 140 lägenheter inom kvartersmarken, fördelat inom två bostadsrättsföreningar.

Backa 262:1 (Brf Dunungen), se gul yta i bilaga 1.

- 86 lägenheter, varav 8 hyrköpslägenheter för unga.
- Planerad inflyttning i etapp 1 under februari 2023.
- Inom kvarteret finns 8 lägenheter kvar till försäljning (uppgifter från november 2022).

Backa 262:2 (Brf Mårbacka), se grön yta i bilaga 1.

- 60 lägenheter, inga hyrköpslägenheter.
- Planerad inflyttning under hösten 2023.
- Byggnation har påbörjats utan säljkrav.

Den senaste tidens inflation med påföljande höga räntor påverkar både exploatörer och tilltänka köpare negativt. Försäljningen av nyproducerade bostadsrätter i Göteborg har kraftigt stannat upp de senaste månaderna. För att säkerställa genomförandet av Detaljplanen föreslås delar av markanvisningen som tilldelats Riksbyggen att förändras.

Villkor som ställdes i markanvisningen 2012-11-23

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken 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 ska inrymma lokaler för offentlig och/eller kommersiell service, t ex förskola, butikslokaler, mm.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat byggande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnaderna har minimal påverkan samt att byggnaderna inte påverkar omgivningen negativt och att en god inommiljö skapas. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för tecknande av genomförandavtal ska tillämpas.
- Området skall 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.

Överväganden

I Selma stad ser Riksbyggen en kraftigt vikande marknad och en stor lokal konkurrens. Enligt Riksbyggens försäljningsprognoser kommer ett stort antal lägenheter i Brf Mårbacka vara osålda vid sista etappens inflyttning hösten 2023. Enligt dagens prognos beräknas Riksbyggen endast ha sålt 20 av 60 lägenheter vid en planerad inflyttning. Som en konsekvens av den låga försäljningsgraden och den försäljningsprognos som föreligger bedömer Riksbyggen att Brf Mårbacka riskerar att bli en oäkta bostadsrättsförening med de utmaningar som det innebär. Riksbyggen menar även att det stora antalet osålda lägenheter kan medföra en känsla av otrygghet för de boende i kvarteret.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanen är under utbyggnad och flertalet bostäder är redan färdigställda. Av de tre exploatörer som bygger bostadsrätter inom Detaljplanen är det enbart Riksbyggens etapp som fortsatt är under produktion, övriga exploatörer har färdigställt sina etapper. Med hänsyn till att flertalet bostadsrätter redan är färdigställda gör förvaltningen bedömningen

att det inom området fortsatt kommer finnas en variation av upplåtelseformer på lägenheterna, se fördelning av upplåtelseformer i bilaga 2.

Då skälet till förändringen beror på den höga inflationen, vilken inte varit möjlig att förutse, föreslår förvaltningen att villkoret i markanvisningen förändras i enlighet med beslutspunkt enligt ovan. I övrigt gäller oförändrade villkor.

Förvaltningens bedömning är att framdrift i Detaljplanen bör prioriteras för att säkerställa att området som helhet upplevs tryggt för de som bor och vistas i området. Eftersom genomförandeavtal är tecknat och överlåtelsen fullbordad bedöms ställningstagandet inte medföra någon påverkan på projektets totala ekonomi.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

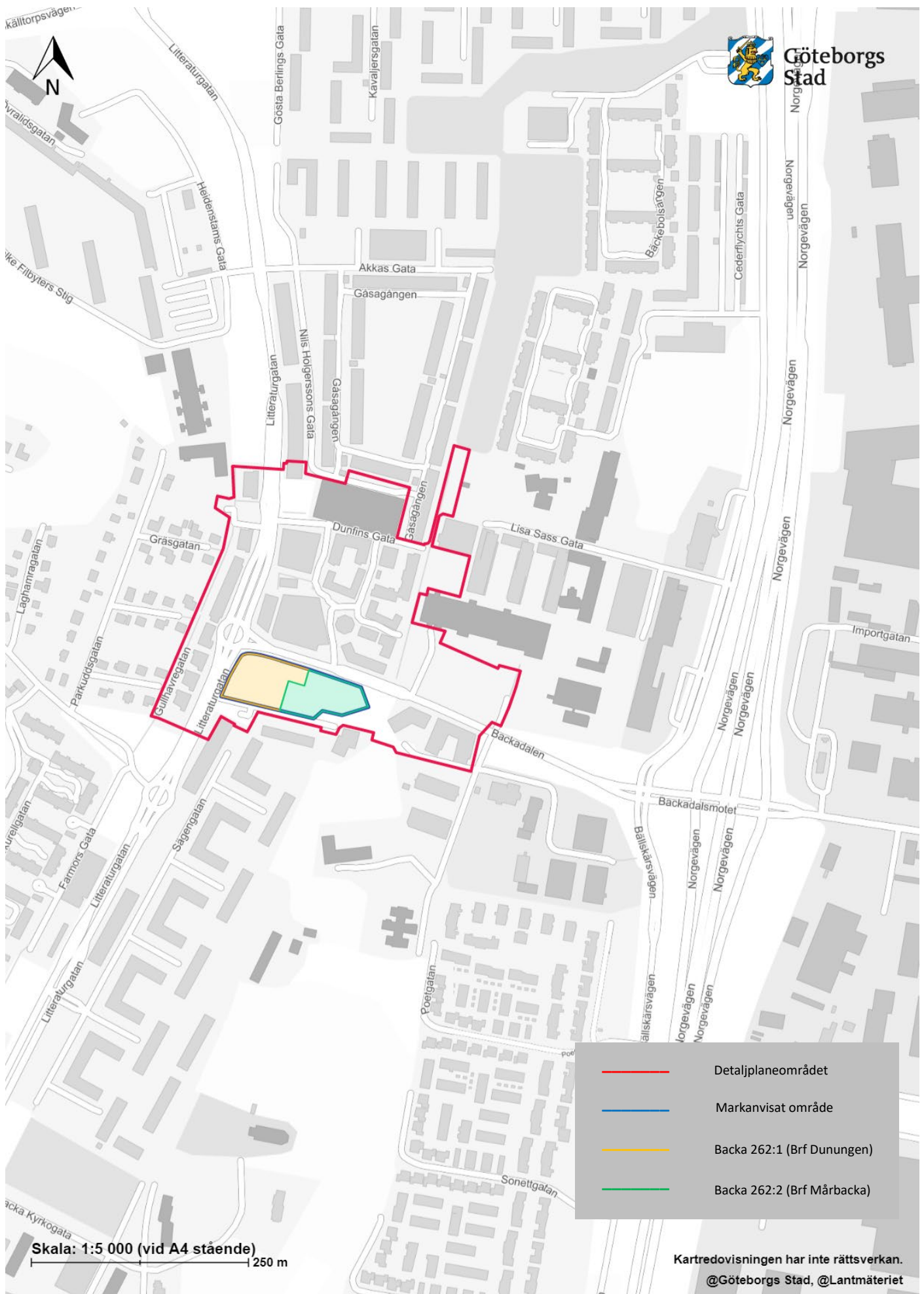
Kopia till Riksbyggen ekonomisk förening

Bilaga

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Fördelning av upplåtelseformer inom Detaljplanen



Detalj-karta



Fördelning upplåtelseform bostäder (hämtat från bostadsprognosen)

AB Framtiden

- 294 hyresrätter (varav 56 äldreboende)
 - 130 färdigställda
 - 164 under produktion

Egnahemsbolaget

- 111 bostadsrätter, färdigställda

Botrygg

- 219 bostadsrätter (varav 63 trygghetsboenden), färdigställda
- 109 hyresrätter (varav 100 äldreboende och 9 BmSS), färdigställda

Riksbyggen

- 146 bostadsrätter (varav 8 hyrköpslägenheter), under produktion
 - Av dessa 146 bostadsrätter föreslås 60 ändra upplåtelseform till hyresrätter.

Hökerum Bygg/Nrep

- 311 hyresrätter (varav 7 BmSS), under produktion

Totalt antal bostäder 1190

- Fördelning innan ändrad upplåtelseform Riksbyggen:
 - Hyresrätter: 714 (varav ca 33% är färdigställda)
 - Bostadsrätter: 476 (varav ca 70% är färdigställda)

60% hyresrätter och 40% bostadsrätter

- Fördelning efter ändrad upplåtelseform Riksbyggen:
 - Hyresrätter: 774 (varav ca 30% är färdigställda)
 - Bostadsrätter: 416 (varav ca 80% är färdigställda)

65% hyresrätter och 35% bostadsrätter