



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-09-21

Ärendenummer EXF-2023-02987

EXN 2026-10-19

Handläggare

Andrea Wernersson

Telefon: 0722557138

E-post: andrea.wernersson@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till JM AB, Botrygg Göteborg AB och Boet Bostad Utveckling AB för bostäder i flerbostadshus och till Studor AB för småhus inom detaljplan för bostäder och skola vid Gärdsåsgatan inom stadsdelarna Bergsjön och Kviberg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till JM AB, Botrygg Göteborg AB samt Boet Bostad Utveckling AB inom detaljplanen för bostäder och skola vid Gärdsåsgatan inom stadsdelarna Bergsjön och Kviberg med tre år t.o.m. 2029-09-04 med förändrade villkor:
 - a. Krav på hyresrättsaktörer om att kommunen ska ges möjlighet att hyra 8 lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) utgår i sin helhet.
 - b. Markpriset för bostadsrätter justeras från 5 500 kr/kvm BTA till 4 000 kr/kvm BTA. Därtill kommer prisjusteringsmodell ändras, för både bostadsrätter samt hyresrätter, så att priset för byggrätterna kommer, från dess fastställande fram till tillträdesdagen, att justeras i enlighet med stadens nuvarande prisjusteringsmodell (beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29).
 - c. Det kvalificeringskrav som JM AB angivit avseende gemensamma utrymmen för social samvaro kvarstår, men omformuleras så att krav på gemensam tvättstuga inte längre ställs.
2. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Studor AB inom detaljplanen för bostäder och skola vid Gärdsåsgatan inom stadsdelarna Bergsjön och Kviberg med tre år t.o.m. 2029-11-26 med förändrade villkor:
 - a. Om bedömning i detaljplanearbetet är att antalet småhus kan öka med ca 10 st småhus, utökas markanvisning till att omfatta dessa. Beslutet innebär inte någon utfästelse om utgången i planprocessen.
3. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal med JM AB, Botrygg Göteborg AB, Boet Bostad Utveckling AB och Studor AB eller annan helägd juridisk person i samma

koncern i enlighet med beslutspunkt 1 och 2.

4. Exploateringsnämnden antecknar informationen om att tidigare markanvisade Veidekke Bostad AB, numera Nordr Sverige AB, återlämnat sin markanvisning om ca 15 småhus.

Sammanfattning

Markanvisning till JM AB, Botrygg Göteborg AB samt Boet Bostad Utveckling AB för bostäder i flerbostadshus samt Studor AB för bostäder i småhus inom stadsdelarna Bergsjön och Kviberg föreslås förlängas och förändras. De nuvarande markanvisningarna löpte ut 2021-09-04 och 2020-11-26. Detaljplanearbetet har krävt omfattande utredningar av naturvärden i området, vilket har resulterat i att planarbetet tagit längre tid än beräknat. Det har under utredningstiden varit osäkert hur stort område som kommer att bedömas lämpligt för bostadsbebyggelse vilket har medfört att det inte varit lämpligt att förlänga markanvisningarna tidigare. Detaljplanearbetet har nu resulterat i ett förslag till avgränsning för den planerade bostadsbebyggelsen och markanvisningarna föreslås därför förlängas. Området som föreslås lämpligt för bebyggelse har minskat och strukturen har behövt arbetas om, antalet bostäder har minskat från totalt ca 300 till ca 235 stycken. Flerbostadshusen har minskat från ca 240 till ca 210 stycken. Småhusen har minskat från ca 60 till ca 25 stycken.

Markanvisade Veidekke Bostad AB, numera Nordr Sverige AB, har återlämnat sin markanvisning om ca 15 småhus.

I samband med förlängning av markanvisningarna har kraven setts över och vissa föreslås justerat för att överensstämma med nu gällande kommunala inriktningar och marknadsläge.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Då det område som bedömts lämpligt för bebyggelse har minskat har projektets markförsäljningsintäkter reducerats. Projektets intäkter påverkas även negativt av en justering av markpriset för bostadsrätter. Med hänsyn till områdets kuperade terräng och svåra byggförutsättningar utreds dessutom om ett prisavdrag är motiverat för att möjliggöra genomförandet av de återstående småhusen. Sammantaget medför dessa förändringar att projektet bedöms redovisa ett negativt netto om cirka - 4 mnkr.

Om bedömning i detaljplanearbetet är att antalet småhus kan öka inom Studor AB:s tilldelning stärks projektets ekonomiska bärkraft och möjligheterna att genomföra den planerade småhusbebyggelsen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom att begränsa och justera området för bebyggelse kan stora delar av de ekologiska värdena inom området bevaras, vilket bidrar till att upprätthålla naturmiljöernas funktion och biologiska mångfald.

Bedömning ur social dimension

Genom en justering av markpriset skapas förutsättningar för att bostadsprojektet ska kunna genomföras och därmed bidra till områdets utveckling. Området är beläget mellan Bergsjön och Utby, två stadsdelar som skiljer sig åt både vad gäller bebyggelsestruktur

och befolkningssammansättning. Det aktuella markanvisningsområdet utgör en viktig länk mellan stadsdelarna och har potential att bidra till att föra de olika delarna närmare varandra. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska stärka kopplingarna mellan Bergsjön och Utby och därigenom främja ökad social integration.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Botrygg Göteborg AB
Boet Bostad Utveckling AB
JM AB
Studor AB

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning till JM AB, Botrygg Göteborg AB samt Boet Bostad Utveckling AB för bostäder i flerbostadshus samt Studor AB detaljplan för bostäder och skola vid Gärdsåsgatan inom stadsdelarna Bergsjön och Kviberg som behöver förlängas. De nuvarande markanvisningarna löpte ut 2021-09-04 och 2020-11-26. I samband med förlängning av markanvisningarna har kraven setts över och vissa föreslås justeras till att överensstämma med nu gällande kommunala inriktningar och marknadsläge.

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning till Nordr Sverige AB för 15 småhus inom detaljplan för bostäder och skola vid Gärdsåsgatan inom stadsdelarna Bergsjön och Kviberg som återlämnas av aktör.

Tidigare beslut

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2017-09-04	Markanvisning
2018-11-26	Markanvisning
2019-09-02	Förlängning av markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter

Markanvisningarna avser del av fastigheten Bergsjön 767:258. Området ingår i detaljplan för bostäder och skola vid Gärdsåsgatan inom stadsdelarna Bergsjön och Kviberg. Detaljplanearbetet är påbörjat och är inför samråd. Detaljplanen planeras antas i slutet av 2028.

Syfte/omfattning av markanvisning

Området är beläget mellan Bergsjön och Utby, två stadsdelar som skiljer sig åt både vad gäller bebyggelsestruktur och befolkningssammansättning. Det aktuella markanvisningsområdet utgör en viktig länk mellan stadsdelarna och har potential att bidra till att föra de olika delarna närmare varandra. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska stärka kopplingarna mellan Bergsjön och Utby och därigenom främja ökad social integration.

Initialt omfattade projektet totalt ca 300 bostäder, varav ca 240 flerbostadshus och ca 60 småhus. Markanvisningar har skett i två omgångar. Flerbostadshusen markanvisades 2017, ca 30 småhus markanvisades 2018 och återstående ca 30 småhus avsågs markanvisas i senare skede efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Förutom bostäder var avsikten att projektet även skulle innehålla en F-3 skola för ca 300 barn alternativt en förskola samt ett fristående boende med särskild service (BmSS).

Totalt bedöms planområdet nu kunna innehålla ca 235 bostäder, varav ca 210 bostäder i flerbostadshus och ca 25 småhus. Lämplig placering för ett fristående BmSS finns inte inom planområdet. Stadsfastighetsförvaltningen tillsammans med övriga berörda förvaltningar beslutat att gå vidare med en förskola om 6 avdelningar.

Veidekke Bostad ABs, numera Nordr Sverige AB, som markanvisades 15 småhus 2018, har återlämnat sin markanvisning om ca 15 småhus med motiveringen att projektet inte passar deras projektportfölj.

Status/anledning till förlängning och återlämning

Detaljplanearbetet har krävt ett omfattande utredningsbehov av naturvärden i området, vilket har resulterat i att planarbetet tagit längre tid än beräknat och markanvisningarna behöver förlängas.

Detaljplanen beräknas kunna gå på samråd i början av 2027. Planen beräknas antas i slutet av 2028. Markanvisningarna upphörde att gälla 2021-09-04 och 2020-11-26.

Det har under utredningstiden varit osäkert hur stort område som kommer att vara lämpligt för bostadsbebyggelse och det har därför inte varit lämpligt att förlänga markanvisningarna. Detaljplanearbetet har nu resulterat i ett förslag till avgränsning för den planerade bostadsbebyggelsen och markanvisningarna föreslås därför förlängas.

Nordr Sverige AB har meddelat att de vill återlämna markanvisningen med motiveringen att projektet är för litet och inte passar deras projektportfölj.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

Flerbostadshus

Grundkrav

- För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter.
- För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS).
- För hyresrätterna ska lägenheter lämnas till kommunen för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad.
- För hyresrätterna ska 10 % ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå. Kommunen ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran.
- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.
- Prissättning
 - För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 5 500 kr/kvm BTA.
 - I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 procent av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisningen och projektvärdet vid överlåtelse av marken. Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tillfället väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.
 - För detta projekt är markpriset för hyresrätt, om försäljning genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, 2 300 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken. I priset har beaktats att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra om 1 000 kr/kvm och år, kallt.

Kvalificeringskrav

JM AB är markanvisade ca 80 bostadsrätter i flerbostadshus. JM har angivit att de ska:

- upplåta en aktivitetslokal för det lokala föreningslivet hyresfritt i tre år.

- skapa lägenheter med blandade storlekar från 1-5 rum och kök.
- arbeta med arbetsmarknadsinsatser i form av lärlingsplatser samt mentorsverksamhet och platsbesök för skolor.
- skapa gemensamma tvättstugor i bottenplan som utformas till gemenskapsutrymmen.
- utforma trapphusen för att skapa möjlighet till möten mellan grannar.
- skapa lägenheter med egna entré direkt mot Gärdsåsgatan.
- skapa odlingslotter som kan hyras av de boende i området.

Boet Bostad Utveckling AB är markanvisade ca 60 hyresrätter i flerbostadshus. Boet har angivet att de ska:

- tillhandahålla lägenheter med låga månadshyra i jämförelse med andra nyproducerade objekt genom att ansöka om det statliga investeringsstödet för små och klimatsmarta hyresrätter.
- tillse att bottenvåningar kan ha publika ändamål för att bidra till tryggheten i området.
- utforma kvarter och gårdsutrymmen för att skapa en tydlighet mellan privat och offentligt samt skapa mötesplatser.
- genom sina underentreprenader skapa arbetstillfällen för en till två personer lokalt i stadsdelen.

Botrygg Göteborg AB är markanvisade ca 100 lägenheter i flerbostadshus varav 50% ska upplåtas som hyresrätter och 50% ska upplåtas som bostadsrätter. Botrygg har angivit att de ska:

- prova Gårdsstensmodellen i projektet, vilket innebär att bostäderna kan köpas med en lägre insats av egenkapital och på detta sätt skapa bostäder som attraherar en bred målgrupp.
- tillhandahålla lägenheter med hyresnivåer under allmännyttans hyror
- tillskapa trygghetsbostäder.
- skapa en gemensamhetslokal samt hobbyrum där det bland annat ska vara möjligt för cykelservice samt ha redskapsutrymme för gårdarnas skötsel.
- anställa arbetslösa ungdomar från stadsdelen som står utanför arbetsmarknaden.
- kommer bland annat att erbjuda frivilliga organisationer i stadsdelen och kommer erbjuda dem lokaler om det finns efterfrågan.
- ska hyra ut lägenheter till kommunen, i syfte att möjliggöra vidareuthyrning av genomgångslägenheter till målgruppen för bosättningslagen.

Småhus

Grundkrav

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas.
- Området skall utformas med god tillgänglighet.

Kvalificeringskrav

Studor AB är markanvisade ca 15 småhus. Studor har angivet att de ska:

- uppföra bostäder i varierande storlekar och en blandning av bostadsrätt och äganderätt.
- anpassa bebyggelsen till platsens befintliga värden och skapa kvalitativa boende- samt utemiljöer till bra pris genom noggrann planering och tät dialog med berörda.

Förslag till förändringar i markanvisningen

Förändring 1

- a) Krav på hyresrättsaktörer om att kommunen ska ges möjlighet att hyra 8 lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) utgår i sin helhet.
- b) Markpriset för bostadsrätter justeras från 5 500 kr/kvm BTA till 4 000 kr/kvm BTA. Priset för byggrätterna kommer, från dess fastställande fram till tillträdesdagen, att justeras i enlighet med stadens nuvarande prisjusteringsmodell (beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29).
- c) Det kvalificeringskrav som JM AB angivit avseende gemensamma utrymmen för social samvaro kvarstår, men omformuleras så att krav på gemensam tvättstuga inte längre ställs.

Utöver ovanstående förändringar utgår krav om maxhyra avseende hyreslägenheterna i enlighet med tidigare beslut i Fastighetsnämnden 2022-12-12 §290.

Förändring 2

- a) Om bedömning i detaljplanearbetet är att antalet småhus kan öka med ca 10 st småhus, utökas markanvisning till att omfatta dessa.

Förändring 1a föreslås mot bakgrund av att exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningens tolkning av lagen om offentlig upphandling (LOU) har förändrats sedan kravställningen i markanvisningen togs fram. Förvaltningens nuvarande bedömning är att det aktuella kravet inte är förenligt med lagstiftningen. Sedan den nya tolkningen gjordes har motsvarande krav därför utgått i flera markanvisningar.

Förändring 1b föreslås mot bakgrund av det förändrade marknadsläget och de kraftigt ökade byggkostnaderna. En ny byggrättsvärdering har tagits fram, vilken visar att marknadsvärdet för marken är betydligt lägre än vad tidigare bedömningar visat. För att skapa förutsättningar för att projektet ska kunna genomföras föreslås därför en justering av markpriset i enlighet med den nya värderingen. Detta bedöms vara en nödvändig förutsättning för att möjliggöra byggandet av de planerade bostäderna.

Förändring 1c föreslås för att ge exploatören större flexibilitet i sin utformning. Förvaltningens bedömning är att förändringen inte ger avkall på att de gemensamma utrymmena ska bidra till social samvara.

Terrängen i området med dess lutning gör att kvartersgatan fram till småhusen, som är markanvisade till Studor, blir kostsam. Angöring och placering av småhusen samt hur byggande av kvartersgatan påverkar markvärdet behöver utredas vidare. För att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart behöver exploatörens byggrätt bli större därför föreslås förändring 2a.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningarna till JM AB, Botrygg Göteborg AB och Boet Bostad Utveckling AB samt Studor AB förlängs med förändrade villkor

t.o.m. 2029-09-04 och 2029-11-26 med motiveringen att detaljplanearbetet har dragit ut på tiden.

Förvaltningen föreslår att villkoren ändras trots de negativa ekonomiska konsekvenser detta medför för staden. Bedömningen är att de samhällsnyttor som projektet kan bidra med väger tyngre. Genomförandet av bostäder och förskola i området bedöms stärka kopplingarna mellan de intilliggande stadsdelarna och bidra till ökad social sammanhållning och integration. Projektet är därmed av betydande värde ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Ekonomisk, seriositets- och säkerhetskontroll av JM AB, Botrygg Göteborg AB, Boet Bostad Utveckling AB och Studor AB är utförd av exploateringsförvaltningen i september 2026.

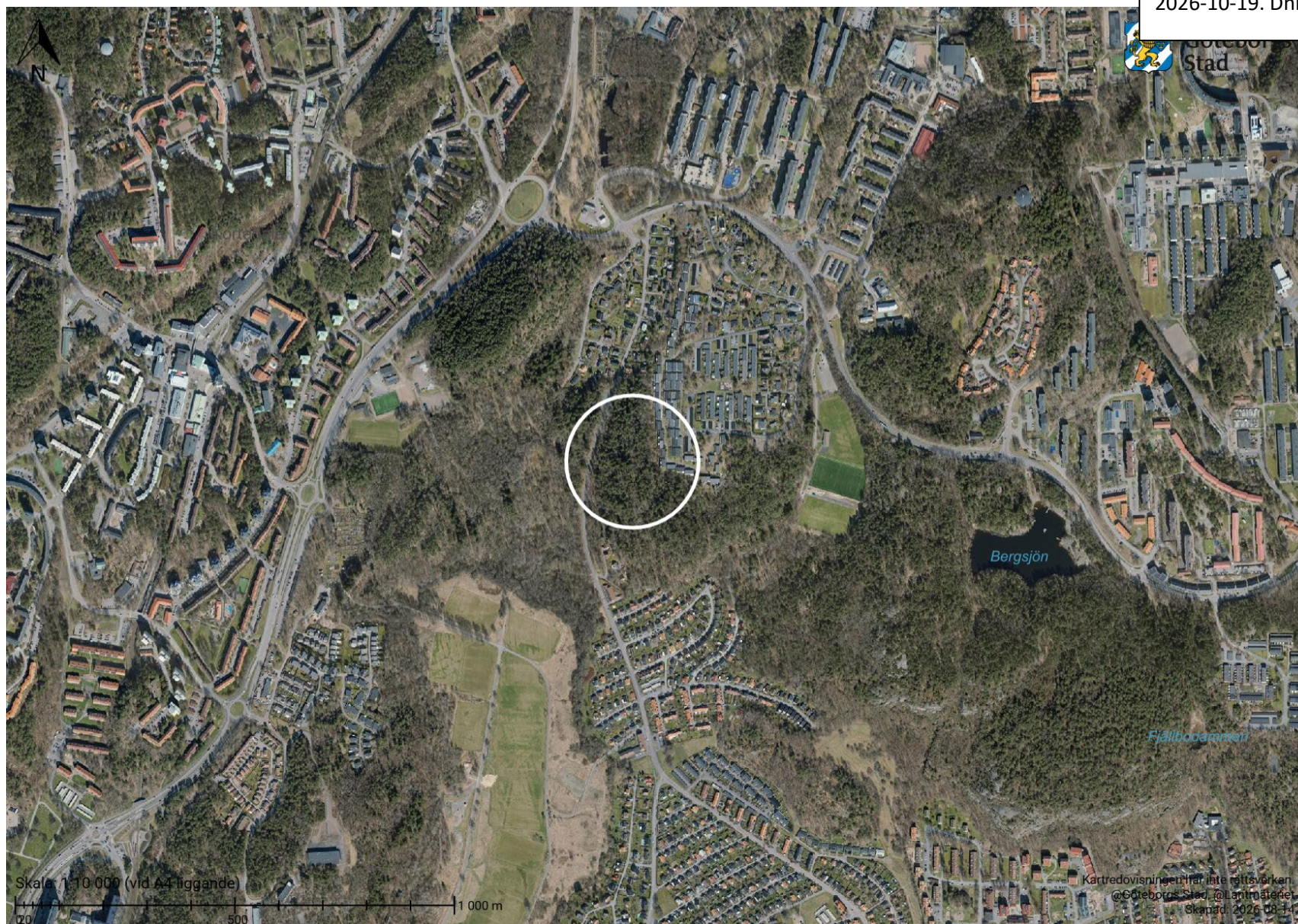
Exploateringsförvaltningen har mottagit Nordr Sverige AB återlämnande av markanvisningen.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-10-19. Dnr EXF-2023-02987



Detalj-karta

