

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-28

Ärendenummer EXF-2023-02478

EXN 2025-10-20

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

E-post: annika.co@exploatering.goteborg.se

Julia Carmesund

Telefon: 031-368 12 91

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

Förlängning och förändring av markanvisning till JM AB inom detaljplan för bostäder vid Djurgårdsplatsen inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till JM AB inom detaljplanen för bostäder vid Djurgårdsplatsen, berörande fastigheterna Majorna 722:124 - 722:132, Majorna 343:10 samt del av Majorna 722:136, i tre år till och med 2028-09-04, med de förändringar som föreslås i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal med bolaget eller annat helägt bolag i samma koncern i enlighet med beslutspunkt 1.

Sammanfattning

Markanvisningen till JM AB avseende fastigheterna Majorna 722:124–722:132 samt del av Majorna 722:136 behöver förlängas då den gick ut 2025-09-04. Detaljplanearbetet är under uppstart efter att resurssättning av projektet tagit längre tid än beräknat.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen till JM AB förlängs med förändrade villkor till och med 2028-09-04. Den tidigare lämnade markanvisningen omfattar cirka 60 bostäder i flerbostadshus som en del i ett större bostadskvarter som bedöms omfatta cirka 130 lägenheter, se ungefärligt område tomt A i bifogad detaljkarta.

Exploateringsförvaltningen föreslår i samband med förlängningen att JM AB ska ges möjlighet att upplåta bostäderna som ägarlägenheter, utöver tidigare villkor om bostadsrätt.

Utöver ovanstående föreslås även en utökning av markanvisat område omfattande cirka 2 500 kvm BTA till JM AB, se ungefärligt område tomt B i bifogad detaljkarta. Skälet till utökningen är att staden har bedömt att kommunens mark och JM AB:s mark behöver utvecklas som en helhet för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en kvalitativ stadsutveckling. Stadens mark är inte tillräckligt stor eller rationell för att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling som ett fristående projekt. Bolaget har en möjlighet att inkludera kommunens mark i sin utveckling för att möjliggöra ytterligare cirka 2 500

kvm BTA bostäder inom detaljplanen för bostäder Djurgårdsplatsen (Majorna 321:9 med flera) inom stadsdelen Majorna. Bolaget har bland annat möjligheten att samordna parkeringsbehovet, hantera en utbyggnadsordning och kan få till ekonomiska synergieffekter av att inkludera tomt B i sin utveckling, något som staden i ett fristående projekt inte hade kunnat tillskapa.

Den utökande delen av markanvisningen omfattar fastigheterna Majorna 343:10 och del av fastigheten Majorna 722:136.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension kopplat till förläning av markanvisningen till 2028-09-04. Förändrad upplåtelseform bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser då exploateringsförvaltningen likställer bostadsrätt med ägarlägenheter. Förändringen kopplat till det utökade markanvisade området bedöms dock få ekonomiska konsekvenser för exploateringsprojektet. Exploateringsnämnden får ökade intäkter för markförsäljning i och med det utökade området, men samtidigt en större andel av exploateringsprojektets investeringsbehov. De ökade kostnaderna bedöms täckas av den ökade intäkten.

Seriositetskontroll och ekonomisk kontroll av JM AB är utförd av exploateringsförvaltningen i augusti 2025.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter utifrån denna dimension. Området som är föremål för den utökade markanvisningen är kuperat och otillgängligt. Föreslagen bebyggelse bidrar till att utveckla ett sammanhållet stadsrum i enlighet med förenklat stadsutvecklingsförslag.

Bedömning ur social dimension

Att möjliggöra för att JM AB ska kunna upplåta en andel av bostäderna som ägarlägenheter bedöms få en positiv påverkan på projektet utifrån att det bidrar till en variation i bostadsbeståndet.

Genom en utökning av markanvisning till JM AB kan utvecklingen av ytterligare cirka 2 500 kvm BTA möjliggöras inom detaljplanen.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

JM AB

Ärendet

Exploateringsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Beskrivning av ärendet

Förlängning av befintlig markanvisning

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2017-09-04	Tilldelning av markanvisning
2019-09-02	Förlängning av markanvisning
2021-08-30	Förlängning av markanvisning
2023-09-25	Förlängning och förändring av markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter

Fastigheterna Majorna 722:124–722:132 samt del av Majorna 722:136 (vid Djurgårdsplatsen). Utökningen omfattar fastigheten Majorna 343:10 och del av fastigheten Majorna 722:136.

Syfte/omfattning av markanvisning

Projektet omfattar som helhet cirka 160 bostäder. Utökningen möjliggör ytterligare cirka 30 bostäder.

Status/anledning till förlängning:

Arbetet med detaljplan för Djurgårdsplatsen startade våren 2025 och förväntas pågå fram till 2028. Markanvisningen upphörde att gälla 2025-09-04 och föreslås därför förlängas.

Sammanfattning av tidigare ställda villkor i markanvisningen

- Bostäder 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.
- Bebyggelsen ska, där det är lämpligt, ha aktiva bottenvåningar som bidrar till stadslivet i området.
- Projektet ska genomföras i enlighet med kriterierna för Svanenmärkta hus samt uppnå certifieringen Svanenmärkning.
- Området ska 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.
- 1% regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1% av produktionskostnaden för den markanvisade delen ska avsättas för detta ändamål.
- Kommunen ska ha möjlighet att köpa in 8-10 lägenheten om cirka 40-45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna behövs också yta för gemenskap och personal. En eventuell överlåtelse ska ha stöd i LOU. Det åligger Stadsfastighetsförvaltningen, eller annan berörd förvaltning, att ensamma avgöra huruvida ett köp av lägenheterna har stöd i lag.

Förslag till förändringar i markanvisningen

JM AB har inkommit med en förfrågan om förändring av markanvisningskrav kopplat till upplåtelseform. Ett av villkoren som ställdes vid markanvisningen 2017 var att bostäderna skulle upplåtas med bostadsrätt. JM AB har sedan dess arbetat utifrån ett koncept som möjliggör upplåtelse av ägarlägenheter.

Aktuellt område består av obebyggd grönyta med träd och vegetation som sluttar nedåt mot Djurgårdsgatan, trafikplatsen vid Djurgårdsplatsen och Ekedalsgatan.

Markanvisningen omfattar fastigheten Majorna 343:10 och del av fastigheten Majorna 722:136. Fastigheterna ägs av Göteborgs Stad och tomten utgör cirka 800 kvm. Platsen omfattas av program för bostäder vid Godhemsberget (2014-04-29), vilket anger att det finns möjlighet till viss förtätning på platsen som möter Ekedalsgatan med bostäder. Programförslaget bygger på möjligheten att samlokalisera parkeringsplatser.

Platsen omfattas av planbeskedet Bostäder på Djurgårdsplatsen, Majorna 321:9 och 722:136 inom stadsdelen Majorna, där JM AB äger Majorna 321:9 och har sedan tidigare en markanvisning för tillskottsmark, vilket förlängs i detta tjänsteutlåtande. Utökningen av markanvisningen omfattar cirka 2 500 kvm BTA. Omfattningen är endast preliminär, närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till JM AB förlängs med förändrade villkor till och med 2028-09-04.

I markanvisningen från 2017 ställs krav på att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. JM AB har inkommit med en förfrågan om att en andel av bostäderna ska kunna upplåtas som ägarlägenheter. Hur stor andel får utredas vidare i fortsatt arbete inför avtalsskrivande. I och med att stadens mark bedöms utgöra tillskottsmark till exploatörens fastighet bedömer exploateringsförvaltningen att exploatören bör ges möjlighet att utreda förutsättningar för varierade upplåtelseformer. Olika upplåtelseformer bidrar till en variation i bostadsbeståndet, vilket bedöms positivt för projektet.

JM AB äger fastigheten Majorna 321:9 och har sedan tidigare tilldelats markanvisning för tillskottsmark inom fastigheterna Majorna 722:124–722:132 samt del av Majorna 722:136, vilken nu föreslås att förlängas. Utökningen omfattar ett område väster om Djurgårdsplatsen och berör de kommunägda fastigheterna Majorna 343:10 och del av fastigheten Majorna 722:136. För att nyttja områdets maximala potential samt förhålla sig till förutsättningarna på platsen, behövs ett helhetsgrepp för området där man ser kommunens mark och bolagets mark i ett sammanhang. Genom att se marken som en helhet kan ytterligare cirka 2 500 kvm BTA möjliggöras inom detaljplanen för Djurgårdsplatsen. Utökningen sker i enlighet med föreslagen bebyggelse i framtaget förenklat stadsutvecklingsförslag.

Skälet till utökning av markanvisningen är att staden har bedömt kommunens mark och JM AB:s mark behöver utvecklas som en helhet för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en kvalitativ stadsutveckling. Stadens mark är inte tillräckligt stor eller rationell för att möjliggöra en ändamålsenlig utveckling som ett fristående projekt. Bolaget har en möjlighet att inkludera kommunens mark i sin utveckling för att möjliggöra ytterligare cirka 2 500 kvm BTA bostäder inom detaljplanen för bostäder

Djurgårdsplatsen (Majorna 321:9 med flera) inom stadsdelen Majorna. Bolaget har bland annat möjligheten att samordna parkeringsbehovet, hantera en utbyggnadsordning och kan få till ekonomiska synergieffekter av att inkludera tomt B i sin utveckling, något som staden i ett fristående projekt inte hade kunnat tillskapa.

Kristina Lindfors

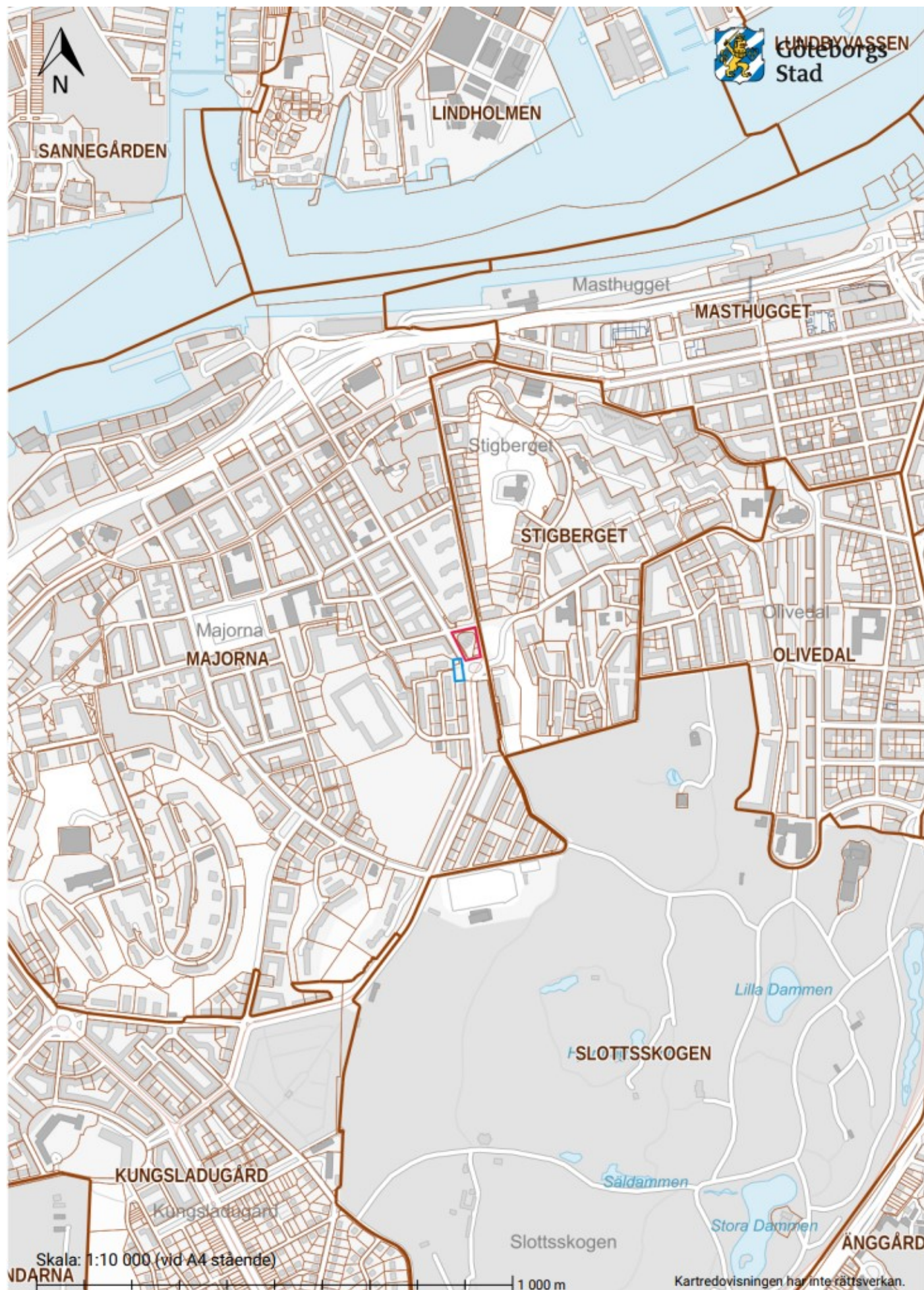
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson

Avdelningschef projekt söder

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-10-20. Dnr EXF-2023-02478



Detalj-karta

