



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-28

Ärendenummer: EXF-2023-00593

EXN 2025-02-24

Handläggare

Charlotte Blomnell

Telefon: 031-365 00 00

E-post: charlotte.blomnell@exploatering.goteborg.se

Förlängning och överlåtelse av markanvisning till Development Partner 15 Tuve AB, Ekeblad Bostad AB och Jemmett Tuve AB inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Malmström Edström arkitekter ingenjörers del i deras gemensamma markanvisning med Development Partner 15 Tuve AB överläts till Development Partner 15 Tuve AB och förlängs med tre år t.o.m. 2028-02-24.
2. Obos Kärnhem Mark AB:s markanvisning överläts till Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB och förlängs med tre år t.o.m. 2028-02-24.
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med punkt 1-2 ovan.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade 2023-09-25 beslut om markanvisning inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve. Därefter har markanvisningssavtal tecknats med Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB, Obos Kärnhem Mark AB samt Development Partner 15 Tuve AB tillsammans med Malmström Edström arkitekter ingenjörer. Markanvisningen gäller till och med 2026-09-25.

Malmström Edström arkitekter ingenjörer har återlämnat sin del av markanvisningen då bolaget huvudsakligen avser ägna sig åt sedvanlig arkitektverksamhet.

Exploateringsförvaltningen föreslår att Malmström Edström arkitekter ingenjörers del i deras gemensamma markanvisning med Development Partner 15 Tuve AB överläts till Development Partner 15 Tuve AB.

Obos Kärnhem Mark AB har återlämnat sin markanvisning bland annat på grund av risk för att tillräckligt bostadsantal inte kan uppnås inom detaljplanen.

Exploateringsförvaltningen föreslår att Obos Kärnhem Mark AB:s markanvisning överläts till de kvarvarande markanvisade bolagen Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB. Fördelningen av markanvisningen föreslås ske med samma förhållande som tidigare de tre bolagen emellan.

Detaljplanearbetet är i tidigt skede före samråd och kommer ta längre tid än vad som tidigare har beräknats.

Exploateringsförvaltningen föreslår därmed att markanvisningen förlängs och överläts enligt beslutspunkterna t.o.m. 2028-02-24.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Överlåtelsen av markanvisningen får inte några ekonomiska konsekvenser för projektet. Oavsett överlåtelsen finns ekonomiska osäkerheter bland annat eftersom antalet bostäder inom detaljplanen är osäkert. Exploateringsförvaltningen ser det som positivt att återlämnade markanvisningar överläts till kvarvarande markanvisade bolag som då får en ökad bostadsandel.

Seriositetskontroll av aktuella bolag är utförd.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till:

Development Partner 15 Tuve AB
Ekeblad Bostad AB
Jemmett Tuve AB

Ärendet

Markanvisningen inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve går ut 2026-09-25. Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markreservation samt markanvisning.

Markanvisningen föreslås nu förlängas och överlåtas enligt beslutspunkterna ovan.

Planarbete har påbörjats och detaljplanen bedöms antas tidigast i slutet av 2027. I samband med detaljplanens antagande kommer genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2018-12-10	Markreservation
2021-11-15	Förlängning av markreservation
2023-09-25	Omvandling av markreservation till markanvisning samt utökad tilldelning

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och förskola norr om Tuve torg, inom stadsdelen Tuve.

Berörda fastigheter: Del av fastigheten Göteborg Tuve 7:5 med flera.

Bilagd detaljkarta visar ungefärliga och preliminära markanvisade områden. Områden som på kartan är markerade som eventuella bedöms av olika skäl som mer osäkra att planlägga än övriga områden. Områdena ska även inrymma förskola och boende med särskild service.

Syfte/omfattning av markanvisning

70 stadsradhus/småhus och därutöver utökad tilldelning i den mån detaljplanen medger.

Status/anledning till förlängning

Markanvisningen upphör att gälla 2026-09-25. Detaljplanearbetet är i tidigt skede före samråd och kommer ta längre tid än vad som tidigare har beräknats. Antagande av detaljplanen bedöms ske tidigast i slutet av 2027. Markanvisningen föreslås i samband med aktuell förändring att förlängas t.o.m. 2028-02-24.

Sammanfattning av nu gällande villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Bostäderna ska av bolaget upplåtas med bostadsrätt och/eller överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska av kommunen överlåtas med äganderätt till bolaget.
- Minst 20% av respektive bolags andel ska rikta sig till förstagångsköpare och barnfamiljer.
- Miljöanpassat byggande.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Bolaget ska vid behov bidra till kommunikationsinsatser.

- Bolaget ska i dialog med stadsbyggnadsförvaltningen ta fram ett gestaltning-pm som visar på en variation och uttrycksfullhet för den kommande bebyggelsen, bland annat avseende fasadutformning.

Överlåtelse av markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2023-09-25 beslut om markanvisning inom detaljplan för bostäder och förskola Norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve. Därefter har markanvisningssavtal tecknats med Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB, Obos Kärnhem Mark AB samt Development Partner 15 Tuve AB tillsammans med Malmström Edström arkitekter ingenjörer.

Malmström Edström arkitekter ingenjörer har återlämnat sin del av markanvisningen då bolaget huvudsakligen avser ägna sig åt sedvanlig arkitektverksamhet.

Exploateringsförvaltningen föreslår att Malmström Edström arkitekter ingenjörers del i deras gemensamma markanvisning med Development Partner 15 Tuve AB överläts till Development Partner 15 Tuve AB.

Obos Kärnhem Mark AB har återlämnat sin markanvisning bland annat på grund av risk för att tillräckligt bostadsantal inte kan uppnås inom detaljplanen. Exploateringsförvaltningen föreslår att Obos Kärnhem Mark AB:s markanvisning överläts till de kvarvarande markanvisade bolagen Ekeblad Bostad AB, Jemmett Tuve AB och Development Partner 15 Tuve AB. Fördelningen av markanvisningen föreslås ske med samma förhållande som tidigare de tre bolagen emellan.

Som en konsekvens av överlåtelseorna blir fördelningen av markanvisningen mellan de tre kvarvarande bolagen enligt nedan.

Bolag	Av de bostäder (totalt 70) som omfattas av omvandling av markreservation till markanvisning:	Av eventuellt tillkommande bostäder som omfattas av den utökade tilldelningen i markanvisningen:
Ekeblad Bostad AB	28 (tidigare 20)	40 % (tidigare 28,5 %)
Development partner 15 Tuve AB	22 (tidigare 16 tillsammans med Malmström Edström arkitekter ingenjörer)	32 % (tidigare 23 % tillsammans med Malmström Edström arkitekter ingenjörer)
Jemmett Tuve AB	20 (tidigare 14)	28 % (tidigare 20 %)

Obos Kärnhem Mark AB:s andel av markanvisningen var 20 av de bostäder som omfattas av omvandling av markreservation till markanvisning, samt 28,5 % av de eventuellt tillkommande bostäder som omfattas av den utökade tilldelningen i markanvisningen.

Tidigare villkorsförändringar i markanvisningen

Exploateringsnämnden fattade 2023-09-25 beslut att exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i markanvisningen även ställa krav som säkerställer varierande och uttrycksfulla fasader, varpå exploateringsförvaltningen har inarbetat kravet i markanvisningsavtalen.

Förvaltningens bedömning

På grund av återlämnade markanvisningar och att planarbetet kommer ta länge tid än vad som tidigare har beräknats, föreslår exploateringsförvaltningen att överlåtelse av återlämnade markanvisningar sker till kvarvarande markanvisade bolag och att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta



Detalj-karta

