

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-28

Ärendenummer EXF-2023-00161

EXN 2024-04-22

Handläggare

Jonny Wigrup

Telefon: 031-368 12 65

E-post: jonny.wigrup@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Brännö Handel AB avseende Brännö 12:8 och del av Brännö 3:196 för centrumverksamhet/handel samt bostäder

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger på oförändrade villkor markanvisningen till Brännö Handel AB inom Brännö 12:8 och del av 3:196 i två år från och med 2024-04-22 för centrumverksamhet/handel samt bostäder.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att införliva krav och villkor i enlighet med detta tjänsteutlåtande i ett genomförandeavtal med Brännö Handel AB.

Sammanfattning

I december 2013 begärde dåvarande fastighetskontoret en planändring för aktuellt markområde för bland annat bostäder, handel och centrumbebyggelse. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2023-03-23 och är för närvarande överklagad. Området markanvisades 2014-04-28 i två år till Brännö Handel AB och har därefter förlängts vid flera tillfällen.

Då arbetet med detaljplan dragit ut på tiden samt att ägarna till Brännö Handel sålt sin verksamhet till ny ägare föreslås därför att markanvisningen återupptas i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Brännö Handel bedriver idag sin verksamhet i en ombyggd villa och har behov av mer funktionsenliga lokaler samt större verksamhetsyta.

Med anledning av bolagets inkommande förfrågan och påvisade överenskommelse om verksamhetsöverlåtelse anser förvaltningen att det inte är orimligt att bolaget ges möjligheten att säkerställa en ny lokalisering samt att utveckla en del av Brännö varvsområde.

Markanvisningen omfattar ca 900 kvm byggnadsarea för lokaländamål, butik för livsmedel och annan service, samt fem lägenhetsbostäder ovan denna lokal- och centrumverksamhet.

Tidsmässigt föreslås markanvisningen gälla i två år. Aktuellt förslag berör cirka hälften av planområdet. Resterande del innehållande bostäder och lokaler avvaktar exploateringsförvaltningen med tills vidare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunen kommer att erhålla en intäkt från kommande markförsäljning till Brännö Handel. Detaljer kring försäljning och detaljplanens genomförande kommer att hanteras i ett kommande genomförandeavtal. Vid överlåtelse kommer byggrätten att värderas och överlåtas till ett bedömt marknadsvärde. Ett av huvudskälen till att förvaltningen är positiv till en förlängd markanvisning är att fastigheten och blivande lokal samt pågående verksamhet hamnar i samma ägares hand.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension avseende aktuell markanvisning.

Bedömning ur social dimension

Ett av huvudsyftena med framtagna detaljplan är att möjliggöra en mer ändamålsenlig och tillgänglig servicenäring på Brännö. Förvaltningens förslag är i linje med detta syfte.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Inkommen skrivelse 2024-01-18
4. Tjänsteutlåtande 2021-03-15

Protokollsutdrag skickas till

Brännö Handel AB/Daniel Nestenborg/daniel@brannohandel.se

Ärendet

Planarbetet för inom Brännö 12:8, 3:196, 3:197 och 3:198 har dragit ut på tiden och tidigare markanvisning har löpt ut samt att ägarna till Brännö Handel sålt sin verksamhet till ny ägare. Med anledning av ovan föreslås därför att markanvisningen förlängs avseende centrumverksamhet/handel samt bostäder till Brännö Handel.

Beskrivning av ärendet

I december 2013 begärde dåvarande fastighetskontoret en planändring för aktuellt område. Detaljplaneområdet är beläget nära färjeläget på Brännö och ligger längs huvudvägen på ön. I dagsläget är halva området grästäckt och för närvarande upplåtit med arrende. Andra halvan är varvsområde med en större byggnad, skjul och båtar inom inhägnad.

Detaljplanen antogs 2023-03-23 och är överklagad. Brännö Handel bedriver idag sin verksamhet i en ombyggd villa och har behov av mer funktionsenliga lokaler samt större verksamhetsyta än vad som är möjligt inom nuvarande lokalisering. Detaljplanen möjliggör lokaler för ytterligare handel än bara livsmedel och i anslutning till handelsområdet planeras också för ett begränsat antal bostäder. Detaljplanens syfte är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen som tagits fram för Brännö med undantag av bostadsändamålet.

Med anledning av bolagets inkommande förfrågan och påvisade överenskommelse om verksamhetsöverlåtelse anser förvaltningen att det inte är orimligt att bolaget ges möjligheten att säkerställa en ny lokalisering samt att utveckla en del av Brännö i anslutning till varvsområdet.

Markanvisningen omfattar ca 900 kvm bruksarea för lokaländamål, butik för livsmedel och annan service, samt fem lägenhetsbostäder ovan denna lokal- och centrumverksamhet.

Tidsmässigt föreslås markanvisningen gälla i två år.

Aktuellt förslag berör cirka hälften av planområdet. Resterande del innehållande bostäder och lokaler avvaktar exploateringsförvaltningen med tills vidare.

Förslaget till en förlängd markanvisning är i linje och i huvudsak samma innehåll som aktualiserades vid senaste förlängningen av markanvisningen, bilaga 4.

Förvaltningens bedömning

Förslaget till en förlängd markanvisning till Brännö Handel bedöms av förvaltningen vara vitalt för att ge en långsiktig aktör rätt förutsättningar att möjliggöra en ny lokalisering och bibehålla och utveckla nuvarande service på Brännö. Förslaget till att förlänga markanvisningen för Brännö Handel AB är också rimlig sett utifrån att detaljplanen är antagen och inblandade parter bör lösa och låsa förutsättningar för ett kommande genomförande inom snar framtid.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Skala: 1:10 000 (vid A4 liggande)

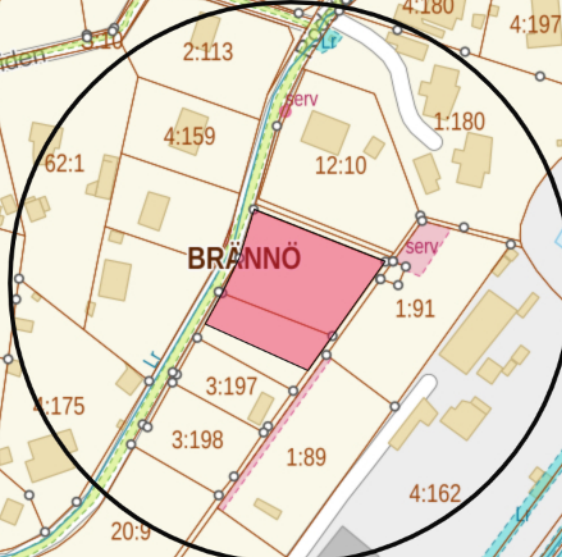




Göteborgs
Stad



ASPERÖ



BRÄNNÖ

Skala: 1:2 500 (vid A4 liggande)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.
© Göteborgs Stad, © Lantmäteriet
Utskriftsdatum: 2024-03-20

Brännö, 2024-01-18

Göteborgs Stad Exploateringsförvaltningen

Att.: Joel Blomgren

Ansökan om markanvisning

Vi önskar i och med denna skrivelse ansöka om markanvisning på Brännö.

Markanvisningsbegäran gäller det markområde som kommunen i nya planhandlingen daterad, 2022-10-28, antog i kommunfullmäktige 2023-03-23 gällande Brännös nya handelsområde.

Brännö handel hade sedan tidigare en markanvisning kopplat till området, diarienummer: 0597/14. Brännöhandel har nyligen genomfört en generationsväxling då vi tillträtt verksamheten genom en inkråmsaffär. Inkråmsaffären innebar att samtliga tillgångar, avtal samt verksamhet och personal lyft över till nytt organisationsnummer med oförändrad verksamhetsomfattning.

Inom ramen för inkråmsöverlåtelsen har ett avtal träffats om att kvarstå med verksamheten i befintligt handelshus tills det att nya lokaler för Brännöhandel och Posten finns att tillgå, dock längst 5 år.

Med hänsyn till ovanstående har vi för avsikt att snarast skapa möjlighet att bygga nya lokaler för vår verksamhet. Lokalerna som vi önskar bygga är de som Sten & Carina Pagoldh, de frånträdande verksamhetsinnehavarna, har projekterat i samråd med kommunen.

I de nya "handelshuset" skall inrymmas både livsmedelsbutik, Postverksamhet, viss apoteksverksamhet samt ytor för att hantera viss byggvaruhandel. Vi har ritat om planlösning och nyttjande av ytor för att även bereda ytor för hemtjänsten om vi framöver kan träffa avtal med dem då de idag finns provisoriskt inhysta i baracker ute på gårdet. Behovet som kommunicerats från hemtjänsten är ca 150 m² inkl. omklädningsytor och kontor.

Plan 2 på det nya handelshuset planeras att utöver tekniska installationer även inrymma en mindre "co-working" yta med tillhörande konferensrum samt 6 st hyreslägenheter som nås via loftgång.

Då planen överklagats i anslutning till antagandet vill vi med denna begäran om möjligt påskynda förloppet genom att avtalsmässigt förbereda ett eventuellt marktilldelningsärende. Dagens handelshus är sedan långt tidigare tekniskt uttjänt och saknar ytor, kapacitet och tillgänglighet att möta behovet hos Brännös befolkning. Med det nya handelshuset minskas även biltrafiken på ön väsentligt då Brännöhandel idag står för merparten av transportererna upp till öns mitt.

Daniel Nestenborg
Daniel Nestenborg, VD

Brännö Handel AB
Husviksvägen 24
43085 Brännö

Org. Nr.: 559374-8279
Tel. nr: 031-970201
E-post: info@brannohandel.se





Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-03-15

Diarienummer 0597/14

Handläggare

Anna Eckerstig

Telefon: 031-368 11 97

E-post: anna.eckerstig@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Brännö Handel AB samt beslut om avvikelse för Detaljplan för bostäder, handel och centrumverksamhet inom fastigheterna Brännö 12:8, Brännö 3:196, Brännö 3:197 och Brännö 3:198

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Brännö Handel AB avseende fastigheterna Brännö 12:8, 3:196, 3:197 och 3:198 förlängs på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2022-05-21 undantaget att markanvisningen begränsas till att endast avse fastigheterna Brännö 12:8, del av Brännö 3:196 och del av Brännö 3:197.
2. Fastighetsnämnden godkänner avvikelse gällande att begränsa det markanvisade området till att omfatta Brännö 12:8, del av Brännö 3:196 och del av Brännö 3:197.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas och en avvikelse behöver hanteras.

Detaljplan/berörda fastigheter: Detaljplan för bostäder, handel och centrumverksamhet inom fastigheterna Brännö 12:8, 3:196, 3:197, och 3:198.

Syfte/omfattning av markanvisning: ca 1 000 kvm handelsyta och ca 5 bostäder.

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning: 2014-04-28, 2016-08-29, 2017-06-16, 2018-06-15

Markanvisning upphör: 2019-05-21

Status/Anledning till förlängning:

Sommaren 2018 var detaljplanen på samråd. Efter detta konstaterades att ett omtag av förslaget krävdes, främst med anledning av strandskyddet inom den norra delen av planområdet, vilket ledde till nya utredningsbehov. En ytterligare följd var att detaljplanen behövde ändra planförfarande från standardförfarande till utökat planförfarande vilket har påverkat tidplanen. Bland annat förlängs granskningstiden, planen ska kungöras och detaljplanen ska godkännas av kommunfullmäktige. Avsikten är att detaljplanen ska gå ut på granskning Q2 2021 med ett antagande under Q4 2021. Därför behöver tiden för markanvisningen förlängas.

Status/Anledning till avvikelse:

På grund av nya förutsättningarna efter omtaget, uppkom diskussioner med Brännö Handel AB gällande deras markanvisning. Exploatören ansåg sig inte ha kapacitet att utveckla hela detaljplaneområdet utifrån de nya förutsättningarna och den mängd bostäder som efterfrågades. Inriktningen för detaljplanen är densamma som tidigare, men på grund av detta har man behövt minska det markanvisade området för Brännö Handel till att endast avse fastigheten Brännö 12:8, del av Brännö 3:196 och del av Brännö 3:197. Avsikten är att exploatören ska tillskapa en handelsyta på ca 1 000 kvm och ca 5 lägenheter.

Resterande del av det markanvisade området ska fastighetskontoret markanvisa till en annan exploatör när detaljplanen har vunnit laga kraft. Området ska säkerställa bostäder och lokal för t.ex. hemtjänst.

Eftersom inriktningen för detaljplanen är densamma och fastighetskontoret ska markanvisa resterande delar till annan part, kommer avvikelserna inte att påverka exploateringsportföljens måluppfyllelse.

Förlängning av markanvisning samt beslut om avvikelse

Efter samrådet behövde man göra ett omtag av planförslaget. Detaljplanens planförfarande behövde ändras och nya utredningsbehov uppstod, vilket har lett till att detaljplanearbetet tagit längre tid än beräknat. Planen har ännu inte gått ut på granskning och markanvisningen behöver därför förlängas. Brännö Handel AB har inte kapacitet att utveckla hela detaljplaneområdet enligt de nya förutsättningarna och på grund av detta har det markanvisade området delats upp.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisningen förlängs t.o.m. 2022-05-21 samt att avvikelse godkänns gällande att minska det markanvisade området, eftersom exploateringsportföljens måluppfyllelse inte påverkas.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta