



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-12-20

Diarienummer: EXF-2023-00157

Handläggare

Josefin Halldin

Telefon: 031-368 11 64

E-post: josefin.halldin@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring samt utökning av markanvisning inom detaljplan för Bostäder vid östra Gårdstensvägen (del av Gårdsten 45:1) inom stadsdelen Gårdsten

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Markanvisning till FB Bostad AB inom detaljplanen för Bostäder vid östra Gårdstensvägen (del av Gårdsten 45:1) inom stadsdelen Gårdsten förlängs med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område t.o.m. 2025-09-25.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen till FB Bostad AB behöver förlängas då den har gått ut. Marken inom planområdet ägs av kommunen. Beslut om markanvisning togs i tidigare fastighetsnämnden 2017-09-25. Markanvisning lämnades till FB Bostad AB och Peab Bostad AB med ställda krav om *Ekologisk hållbarhet* – miljöanpassat byggande samt en *Mångfald i boendet* – att bostäderna upplåts med inriktning bostadsrätt.

Markanvisningsavtal tecknades under 2018. Förlängning av markanvisningsavtal har gjorts vid två tillfällen under 2019 och 2021. I anslutning till att förlängning av markanvisning skulle ske 2023-09-25 har PEAB lämnat besked om att de kliver av projektet.

I samband med att PEAB lämnade projektet gjordes ett internt övervägande av markstrategi- och projektledningens enheterna om ändrad inriktning från flerbostadshus till småhus. Man ställde också frågan till FB Bostad om en utökning av befintlig markanvisning; *att även inrymma PEABs del*. FB Bostad har ställt sig positiva till förslaget om utökning samt ändrad inriktning till småhus.

Förvaltningens bedömning är att man får en mer rationell markanvisning om en aktör har hela projektet. En ny markanvisning hade påverkat tidplanen negativt. Det finns en brist på småhus i Gårdsten och småhusen bidrar till en mångfald i boende samt till målet om en årlig produktion av 500 småhus.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen till FB Bostad AB förlängs med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område t.o.m. 2025-09-25.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet visar på ett positivt ekonomiskt resultat trots en förändring av bostadsinnehållet. Tillgången till säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder i stadsdelen förväntas säkerställas i projektet. Fler boende i området bidrar till att stärka handeln i Gårdstens centrum och Angereds centrum.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utöver de frågor som FB Bostad har angett i sin ursprungsansökan för markanvisningen som de kommer att fortsätta arbeta för, se **bilaga 3**, så ser vi att projektet även bidrar med ett säkerställande av tillgängliga och hållbara transportsystem då småhusen skulle byggas i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.

Bedömning ur social dimension

Förändringen av flerbostadsform till småhusform innebär en minskning av totala antalet bostäder. En del i förslaget till denna förändring är att det idag finns en brist av småhus med en upplåtelseform bostadsrätt/ägarerätt i Gårdsten.

Trots en minskning av bostäder förväntas effekten av exploateringen bli:

- Tillskapandet av en mångfald i boende inom stadsdelen samt bidrar till målet om en årlig produktion av 500 småhus.
- Att genom fysik planering göra skillnad avseende ökad social hållbarhet, minska segregationen och stärka både Gårdsten och Angered.

Samverkan

Ingen facklig samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. FB Bostads projektspecifika krav för markanvisning.

Protokollsutdrag skickas till

henrik@fbbostad.se

gabriella@fbbostad.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas. I samband med förlängningen föreslås också markanvisningen förändras avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område.

Planarbete pågår och detaljplanen bedöms kunna gå ut på samråd under våren 2024. Granskning planeras till Q4 2024 med ett antagande Q1 2025.

I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivning av ärendet

Marken inom planområdet ägs av kommunen. Beslut om markanvisning togs i tidigare fastighetsnämnden 2017-09-25. Markanvisning lämnades till FB Bostad AB och Peab Bostad AB med ställda krav om *Ekologisk hållbarhet* – miljöanpassat byggande samt en *Mångfald i boendet* – att bostäderna upplåts med inriktning bostadsrätt.

Markanvisningsavtal tecknades under 2018. Förlängning av markanvisningsavtal har gjorts vid två tillfällen under 2019 och 2021.

Projektets syfte från början var att möjliggöra cirka 160 bostäder; cirka 148 i flerbostadshus (PEAB) och cirka 14 i radhusform (FB Bostad) samt en ny förskola med 4 avdelningar (tidigare lokalförvaltningen). Projektet syftade också till att knyta ihop Gårdstens centrum med nordöstra Gårdsten på ett medvetet sätt, vilket kan bidra till att skapa en stadsmässighet och stärka Gårdsten.

Datum	Tidigare beslut i nämnd
Protokollsutdrag från fastighetsnämnden, 2017-09-25 §231	Beslut om markanvisning i Fastighetsnämnden om att FB Bostad AB och Peab Bostad AB tilldelas markanvisning och att Fastighetsnämnden ska söka planbesked.
Delegationsbeslut från stadsbyggnadskontoret, 2019-04-15, Dnr 17/0639	Beslut om planbesked. Beslut om att planarbetet påbörjas tidigast 2021.
Protokollsutdrag från fastighetsnämnden, 2019-09-23 §215	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning till FB Bostad AB och Peab Bostad AB.
Delegationsbeslut från stadsbyggnadskontoret, 2021-05-28, Dnr 17/0639	Beslut om planstart.
Protokollsutdrag från fastighetsnämnden, 2021-09-20 §216	Förlängning och förändring av markanvisning till FB Bostad AB och Peab bostad AB.

Eftersom det fanns stora utmaningar med förskolans placering gjordes tidiga förstudier av dåvarande lokalförvaltningen. Man landade i att det inte fanns någon lämplig placering och utformning för att uppnå god tillgänglighet och ekonomi varpå förskolan lyftes ur planen efter beslut av dåvarande lokalsekretariatet utan krav på att lösa behovet av förskola på annan plats.

Att lösa ett flerbostadshus (PEAB) på platsen var svårt då Stadsbyggnadsförvaltningen ej längre vill se punkthus och markparkeringar. PEAB tittade på alternativa boendelösningar och finansieringsformer utan framgång.

I anslutning till att förlängning av markanvisning skulle ske 2023-09-25 har PEAB lämnat besked om att de kliver av projektet med motiveringen att de inte bedömer kunna genomföra projektet med hänvisning till ökade bygg- och finansieringskostnader i kombination med vikande efterfrågan på bostadsmarknaden.

Dialog har under hösten förts med stadsbyggnadsförvaltningen om ett ändrat innehåll i detaljplanen; *att ändra innehåll från flerbostadshus till småhus.*

Stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiva till en längre exploatering med stadsradhus i 2-3 våningar som då resulterar i en mindre påverkan på omkringliggande bebyggelse. Stadsradhus som placeras mot Gårdstensvägen skulle även kunna bidra till en stadsmässighet.

Efter internt övervägande av markstrategi- och projektledningsenheterna ställdes frågan till FB Bostad om man var intresserade av en utökning av befintlig markanvisning; *att även inrymma PEABs del samt ändrad inriktning mot småhus.* FB Bostad har ställt sig positiva till förslaget.

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder vid östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten.

Berörda fastigheter: Gårdsten 45:1.

Syfte/omfattning av markanvisning

Cirka 60 bostäder. Småhus med upplåtelseform bostadsrätter/äganderätter.

Status/anledning till förlängning:

Skälen till förlängningen beror på att detaljplanearbetet har krävt ett omfattande utredningsbehov, dels förstudie kring förskolan, dels bedömningen kring ändrat innehåll i samband med att PEAB klivit av projektet.

Dessa studier och bedömningar har gjort att planarbetet tagit längre tid än beräknat. Detaljplanen bedöms kunna gå ut på samråd under våren 2024. Granskning planeras till Q4 2024 med ett antagande Q1 2025.

Markanvisningen upphörde att gälla 2023-09-25 och föreslås därför förlängas.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Kommunen kan ställa krav på att bebyggelse ska inrymma lokaler för offentlig och/eller kommersiell service, till exempel förskola, butiksloker mm.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Miljöanpassat byggande.
- Exploatör förbinder sig att arbeta i enlighet med de projektspecifika villkor för markanvisningen som anges i **bilaga 3**.

Förslag till förändringar i markanvisningen

- Förändring från att både innehålla flerbostadshus och småhus till att endast innehålla småhus.

- Att FB Bostad AB får en utökad markanvisning till att även omfatta PEAB:s tidigare anvisade område.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att:

- Det blir en mer rationell markanvisning om man utökar FB Bostad ABs anvisade område till att även innefatta PEAB:s återlämnade del. Det är en för liten volym att gå ut på ny markanvisning och det är mer rationellt att en aktör har hela projektet.
- En ny markanvisning hade påverkat tidplanen negativt.
- Det finns en brist på småhus med en upplåtelseform bostadsrätt/ägarerätt i Gårdsten.
- Småhusen planeras i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik och kan vara ett välkommet tillskott i stadsdelen.
- Småhusen bidrar till en mångfald i boende inom stadsdelen samt bidrar till målet om en årlig produktion av 500 småhus.
- Att detaljplanen gör skillnad avseende ökad social hållbarhet, minskar segregationen och stärker både Gårdsten och Angered.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till FB Bostad AB förlängs med förändrade villkor avseende bostadsinnehåll samt markanvisat område t.o.m. 2025-09-25.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Bilaga 2 – projektspecifika krav

FB Bostad AB har i sin ansökan för markanvisningen angett att bolaget ska arbeta med följande frågor i projektet.

Certifiering

En certifierad passivhuskonstruktion enligt Passivhaus Institut ska tillämpas.

Energibesparingen blir som följd av detta mycket högre än de krav som anges i miljöanpassat byggande.

För de principiella byggtekniska koncepten anger aktören att de ska:

- förse bostadshusen med mekanisk till- och frånluft samt tillämpa värmeåtervinning med en värmeväxlare med hög verkningsgrad
- minska luftläckage genom noggrant detaljerat tätskikt som kontrolleras med provtryckning under och efter byggnationen
- högisolera bostadshusens skal för att undvika linjära och punktvisa köldbryggor så att låga U-värden kan uppnås

Energiförsörjning

Aktören anger att de kommer att lösa energiförsörjningen gällande uppvärmning genom takmonterade solceller.

Materialval

Aktören anger att det ska:

- klä bostadshusen i hållbart trämaterial som ger klara fördelar ur miljösynpunkt men som också på ett tydligt sätt får visa och påminna om hållbarhetsambitionen då många av bostadshusens mer funktionella åtgärder är dolda
- sikta mot en väldigt god inomhusmiljö genom att endast välja certifierade och lågemitterande material, helt fria från lättflyktiga organiska ämnen och dylikt

Övrigt

Aktören anger även att de arbetar med appar för att underlätta hållbart resande samt med bytेशyllor där de boende kan byta saker de inte längre använder med varandra.

