

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-11

Ärendenummer EXF-2023-00871

EXN 2025-08-25

Handläggare

Janna Andersson

Telefon: 0767231768

E-post: janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden med oförändrade villkor i två år till och med 2027-06-12.
2. Exploateringsnämnden uppdrar till exploateringsförvaltningen att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

2024-08-26 beslutade exploateringsnämnden att markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden skulle förlängas på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2025-06-12. Beslutet att förlänga markanvisningen överklagades med laglighetsprövning enligt kommunallagen. Den 26 maj 2025 meddelades att överklagandet avslås.

Markanvisningen till Wallenstam fastigheter 278 AB behöver förlängas då avtalstiden löpte ut i juni 2024. På grund av överklagandeprocessen har inget tillägg till markanvisningsavtalet upprättats. För att kunna fortsätta förhandlingen med Wallenstam fastigheter 278 AB föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2027-06-12.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2027-06-12 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Wallenstam Fastigheter 278 AB

Ärendet

Markanvisningen till Wallenstam fastigheter 278 AB behöver förlängas då avtalstiden löpte ut i juni 2024. På grund av överklagandeprocessen har inget tillägg till markanvisningsavtalet upprättats. För att kunna fortsätta förhandlingen med Wallenstam fastigheter 278 AB föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2027-06-12.

Beskrivning av ärendet

2024-08-26 beslutade exploateringsnämnden att markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder inom stadsdelen Heden skulle förlängas på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2025-06-12. Beslutet att förlänga markanvisningen överklagades för laglighetsprövning enligt kommunallagen. Den 26 maj 2025 meddelades att överklagandet avslås.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 25 maj 2023. Planen är dock upphävd av Mark- och miljödomstolen. Den 3 juni 2025 meddelade Mark- och miljööverdomstolen att de undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet dit för fortsatt behandling.

Parallellt med överklagandeprocessen har ett nytt och mer avgränsat planarbete startat där markanvisningen till Wallenstam Fastigheter 278 AB inte ingår.

En förlängning av markanvisningen innebär att överklagandeprocessen kan inväntas men även se hur marknaden utvecklas. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft avser parterna fortsätta förhandlingen och teckna ett genomförandeavtal och köpekontrakt senast 2027-06-12.

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden. Berörd fastighet är Heden 47:2

Syfte/omfattning av markanvisning

Ca 27 000 kvm kontor, ca 2 000 kvm BTA lokaler i markplan, ca 7 000 kvm BTA tennis och ca 50 företagsbostäder med max 35 kvm storlek. Ullevi Tennis behov samt utrymningsväg från Gamla Ullevi ska säkerställas.

Villkor som ställs i gällande markanvisningsavtal

- Exploatören ska säkerställa Ullevi Tennis behov i enlighet med det letter of intent som tecknats 2016-08-22 mellan Wallenstam AB och Ullevi tennis.
- Utrymningsväg från Gamla Ullevi ska säkerställas i dialog med Got Event AB
- Ekologisk hållbarhet
- Området ska utformas med god tillgänglighet
- God gestaltad livsmiljö
- 1 % - regeln för konstnärlig utsmyckning
- Mobilitetslösningar
- Företagsbostäder ska prövas på platsen
- Möjlighet till bostäder med särskild service (BmSS) ska prövas på platsen
- Social Hänsyn
- Lägenheter till kommunala kontrakt

Efter den senaste förlängningen av markanvisningen har stadsfastighetsförvaltningen gjort tolkningen att kommunen, med hänsyn till LOU, inte kan ställa krav på att bostäder med särskild service (BmSS) ska byggas. Villkoret kopplat till BmSS föreslås därför att ändras och få följande lydelse (eller motsvarande):

” Detaljplanen möjliggör för ett flerbostadshus inrymmande ca 50 lägenheter varav 6 lägenheter är planerade i form av en gruppbofastad med tillhörande yta för gemenskap och personal. Behovet av gruppbofastäder är av Kommunen uttalat i området. Exploatören ansvarar själv för att tillse att lägenheterna blir uthyrda.”

Denna formulering ersätter stycke tre i punkt 5. Grundläggande villkor markanvisningsavtalet.

Tidigare beslut

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2017-02-06 §41	Markanvisning
FN 2020-04-20 §75	Förlängning av markanvisning
FN 2022-06-20 §129	Förlängning av markanvisning
EXN 2023-06-12 §169	Förlängning av markanvisning
EXN 2024-08-26 §191	Förlängning av markanvisning

Förvaltningens bedömning

Markanvisningen föreslås att förlängas i två år. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft är bedömningen att tiden räcker till för att ta fram och teckna köpekontrakt och genomförandeavtal. Markanvisningen förlängs med oförändrade villkor. En förlängning av markanvisningen till 2027-06-12 bedöms inte påverka projektet i sin helhet.

Kristina Lindfors

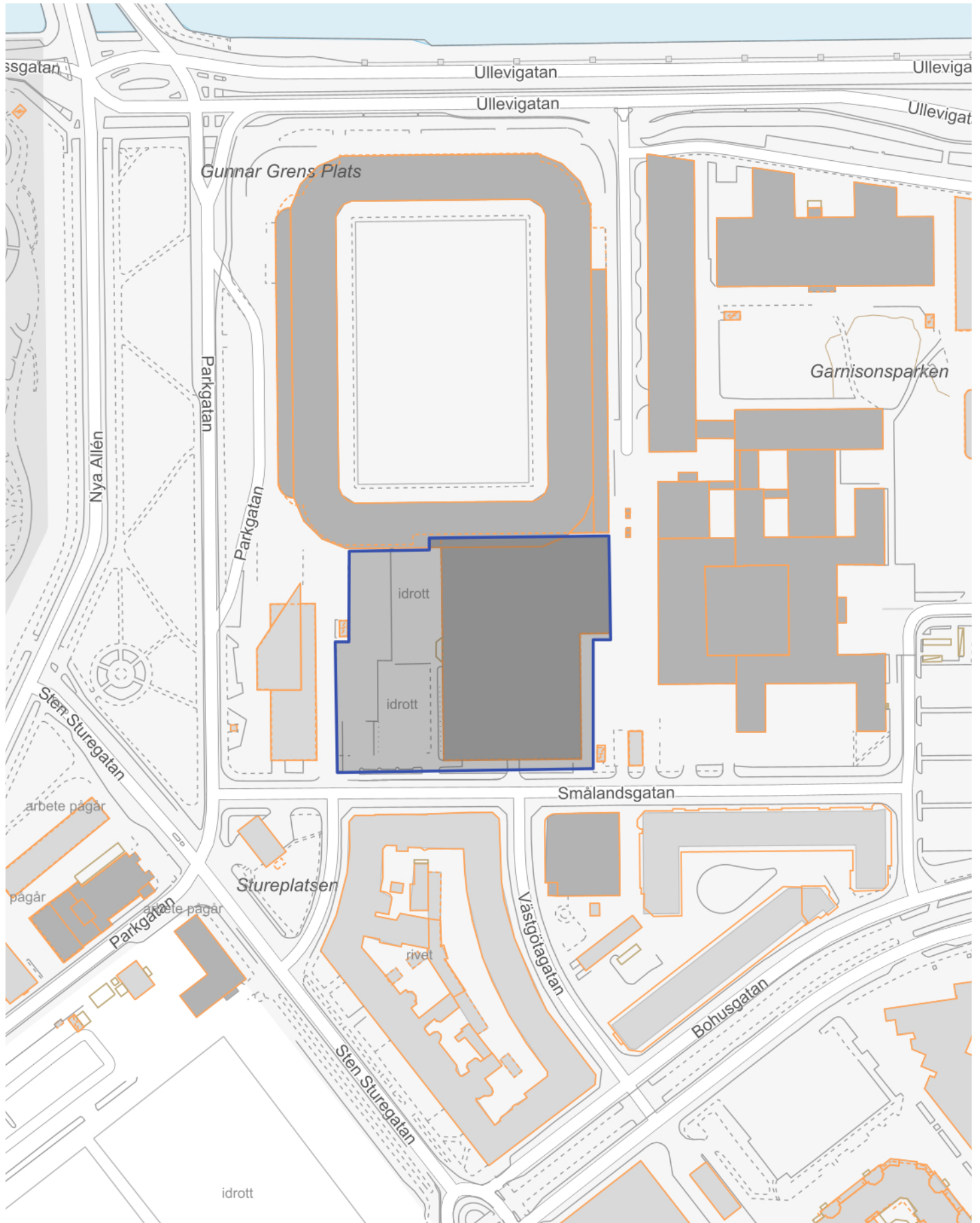
Elisabet Gondinger

Direktör exploateringsförvaltningen

Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1. Översiktskarta





Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

