



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-20

Ärendenummer EXF-2023-00393

EXN 2024-04-22

Handläggare

Emma Holm

Telefon: 031-368 10 81

E-post: emma.holm@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till AF projektutveckling för bostäder inom detaljplan för bostäder vid Rubingatan, Opaltorget etapp två, inom stadsdelen Tynnered

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Markanvisning till AF projektutveckling inom detaljplanen för bostäder vid Rubingatan, Opaltorget etapp två, inom stadsdelen Tynnered förlängs med två år t.o.m. 2026-04-22 och förändras i enlighet med vad som redovisas i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Tre byggaktörer AF projektutveckling, HSB och Nordr har sedan tidigare haft en gemensam markanvisning för bostäder vid Rubingatan. HSB och Nordr har under hösten 2023 meddelat att de inte är intresserade av att förlänga sin andel av markanvisningen. Markanvisningen omfattade drygt 200 bostäder, men bedöms efter preliminär bearbetning efter genomfört samråd för detaljplanen omfatta ca 150 bostäder. Markanvisningsavtalet har löpt ut i tid och behöver förlängas då detaljplanen ännu inte har kommit så långt att ett genomförandeavtal kan tecknas.

Exploateringsförvaltningen föreslår att förlänga och utöka markanvisningen till den återstående byggaktören, AF projektutveckling. Det arbete som hittills har gjorts har tydliggjort komplexiteten i genomförandet av byggnationen inom detaljplanen. Genom en utökning av markanvisningen till AF projektutveckling, den aktör som är fortsatt engagerad, kan både återstående planarbete effektiviseras och den kommande byggnationen göras mer rationellt. Den minskade omfattningen påverkar också bedömningen av antal aktörer. AF projektutveckling har som affärsstrategi att i anslutning till tillträde till fastigheten, inför byggstart, ta in en samverkanspart som blir delägare och delfinansiär till halva projektet. Den framtida samverkansparten ska godkännas av förvaltningen innan dess ingående i projektet accepteras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Markanvisningens omfattning bedöms minska som en följd av ställningstaganden inom ramen för detaljplaneprocessen. Bedömda intäkter vid markförsäljning kommer därför att minska i motsvarande mån. Detta gäller oberoende av de ställningstaganden som görs inom ramen för detta ärende avseende förlängning och förändring av markanvisningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen bedömer att det är av vikt att planeringen för bostadsbebyggelse vid Rubingatan kan fortgå, då den utgör en del av målsättningen att komplettera bebyggelsen i anslutning till Opaltorget med ytterligare bostäder, och i synnerhet bostadsrätter. Bostäderna utgör även en del av den övergripande målsättningen att skapa förutsättningar för en ökad trygghet genom fler boende som kan överblicka området kring Opaltorget och den nya Opalparken.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Ärendet avser förlängning och förändring av markanvisning för bostäder vid Rubingatan till AF projektutveckling. Tidigare tecknat markanvisningsavtal har löpt ut.

Byggnationens omfattning har förändrats och två sedan tidigare markanvisade parter, HSB och Nordr, har meddelat att man ej är intresserade av en förlängning. Förvaltningen föreslår att markanvisningen av den samlade byggnationen vid Rubingatan tilldelas den återstående parten, AF projektutveckling.

Beskrivning av ärendet

Ärende avseende markanvisning inklusive efterföljande förlängningar har tidigare varit uppe för beslut av fastighetsnämnden vid ett flertal tillfällen, se sammanställning nedan. Markanvisningen har varit gemensam för tre byggaktörer där AF projektutveckling, HSB och Nordr och har omfattat drygt 200 bostäder. HSB och Nordr har under hösten 2023 meddelat att de inte är intresserade av att förlänga sin andel av markanvisningen. Planarbete pågår men har varit utdraget i tiden och har inkluderat ett flertal omarbetningar. Efter preliminär bearbetning utifrån genomfört samråd för detaljplanen bedöms en bebyggelse om ca 150 bostäder vara lämplig på platsen, med reservation för att viss ytterligare bearbetning är nödvändig utifrån de av kommunfullmäktige antagna målen avseende arkitektur. Detaljplanen beräknas kunna gå på granskning under 2024 och bedöms kunna antas under 2025. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska överlåtas.

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2007-10-29 § 300	Markanvisning
FN 2011-09-05 § 190	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2019-03-18 § 63	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2021-03-15 § 54	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2022-11-21 § 233	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder vid Rubingatan inom stadsdelen Tynnered.

Berörda fastigheter: Tynnered 761:687 och Önnared 762:10.

Syfte/omfattning av markanvisning

Ändamålet för markanvisningen är tillskapande av cirka 150 bostäder. Omfattningen utgör en minskad byggnation utifrån tidigare fattade beslut om markanvisning. Med anledning av att två av de tre involverade byggaktörerna meddelat att de inte är intresserade av att få en förlängning av sina respektive andelar av markanvisningen utgör ärendet även en förändring avseende markanvisade parter. Förvaltningen föreslår att markanvisningen till AF projektutveckling utökas till att inkludera även övriga aktörers andelar. Motiven för detta utvecklas ytterligare under rubriken Tilldelning av återlämnade andelar av markanvisningen, nedan.

Status/anledning till förlängning:

Markanvisningsavtalet avseende byggnationen vid Rubingatan har löpt ut i tid och behöver förlängas då detaljplanen ännu inte har kommit så långt att ett

genomförandeavtal kan tecknas. Markanvisningen upphörde att gälla 2023-11-21 och föreslås därför förlängas med två år t.o.m. 2026-04-22.

Den utdragna tiden för planarbetet beror på ett flertal faktorer, men de bedöms inte vara hänförliga till byggaktörernas engagemang. Detaljplanen för Rubingatan, och den ursprungliga markanvisningen, ingick från början i den detaljplan som togs fram för Opaltorget (Detaljplan för centrum och bostäder vid Opaltorget Etapp 1) men bröts i ett sent skede ut med anledning av att förslaget inte bedömdes vara genomförbart. Detaljplanearbetet startades om utifrån de nya förutsättningarna och har medfört ytterligare utredningar vad gäller projektets genomförbarhet. Knäckfrågor har bland annat varit Rubingatans koppling till Opaltorget, närhet till spårväg, byggtekniska och ekonomiska förutsättningar samt arkitektonisk gestaltning. Sammantaget har detta resulterat i att planarbetet tagit längre tid än beräknat. Stadsbyggnadsnämndens budgetmål avseende arkitektur och gestaltning medför en osäkerhet vad gäller exploateringsgrad och tidplan då det nuvarande gestaltungsförslaget inte ligger i linje med den uttalade inriktningen.

Sammanfattning av villkor som ställts i tidigare markanvisning

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Miljöanpassat byggande (Version MAB 1.0 – 2009).

Samtliga krav ska även fortsatt gälla för den samlade byggnationen som den kommande detaljplanen medger.

Tilldelning av återlämnade andelar av markanvisningen

Den minskade omfattningen av markanvisningen gör att det inte längre är lämpligt att fördela byggnationen på tre byggaktörer då den tilldelade volymen per aktör blir för liten. Det arbete som hittills har gjorts har tydliggjort komplexiteten i genomförandet av byggnationen inom detaljplanen. Kvartersmarken utgör en smal remsa i starkt kuperad terräng, mellan Rubingatan och nedanförliggande spårväg. En ansenlig del av problematiken, både avtalsmässigt och genomförandetekniskt, kan undvikas genom att endast ha en byggaktör som ansvarar för hela byggnationen. Ytorna runt bebyggelsen är små och byggnationen behöver ske i en förutbestämd ordning. De olika delarna är beroende av varandra samtidigt som investeringar inom hela kvartersmarken kan vara nödvändiga i tidigt skede, exempelvis för sprängning. Genom en utökning av markanvisningen till AF projektutveckling, den aktör som är fortsatt engagerad, kan både återstående planarbete effektiviseras och den kommande byggnationen göras mer rationellt.

Särskilda förutsättningar kopplade till markanvisningen

AF projektutveckling har som affärsstrategi att utföra samtliga sina projekt i samverkan med en annan part. Samverkansparten tas in i anslutning till tillträde till fastigheten, inför byggstart, och blir delägare och delfinansiär till halva projektet. Förvaltningen bedömer att detta ligger i linje med stadens agerande vid markanvisningar, men vill ändå vara tydlig med att så kommer att ske i detta fall då det är en grundförutsättning för AF projektutveckling som markanvisad part. Den framtida samverkansparten ska godkännas

av förvaltningen innan dess ingående i projektet accepteras och ska uppfylla krav avseende ekonomisk stabilitet och seriositetskontroll i enlighet med nedanstående.

- Bolaget ska inneha god kreditvärdighet och ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet. För bedömning av om det ekonomiska kvalificeringskravet uppfylls av bolaget eller ej kommer kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kvalificeringskravet skall sökande under en 12 månaders period från utvärderingsdatumet någon gång uppnått rating 60 (låg risk) eller mer och aldrig understigit rating 40 (medelrisk).
- Exploateringsförvaltningen kommer genomföra en seriositetskontroll med syfte att säkerställa att det inte finns några oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen, Skatteverket och eventuellt kommunalpolis.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer utifrån ovanstående att det är lämpligt att markanvisningen förlängs. Förlängning bör ske med två år för att ha tidsmässigt utrymme för arkitektonisk bearbetning och för upprättande av genomförandavtal.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen till AF projektutveckling utökas och förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2026-04-22.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef, Projekt söder



Detalj-karta

