



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-05-22

Diarienummer: EXF-2023-00664

Handläggare

Albertina Henriksson

Telefon: 031 – 368 11 12

E-post: albertina.henriksson@exploatering.goteborg.se

Förändring av krav i markanvisning till Riksbyggen ekonomisk förening inom detaljplan för Bostäder vid Distansgatan/Marconigatan

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden medger en viss flexibilitet med avseende på upplåtelseform, vilket innebär att 40 bostadsrätter kan byggas som hyresrätter och därmed en justering av markanvisningen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att påteckna reviderat tillägg till genomförandeavtal avseende ovanstående förändring.
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att senast inom 6 månader teckna köpekontrakt med Riksbyggen gällande Järnbrott 219:4 samt 219:5.

Ärendet

En detaljplan har tagits fram för Bostäder vid Distansgatan/Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott (Detaljplanen), vilken vann laga kraft 2021-05-06 och har varit en del av Bostad2021, **se bilaga 1**. Detaljplanen innebär att den befintliga parkeringsanläggningen med markparkering, carports och garagelängor rivs och ger plats för ny bebyggelse i flerbostadshus. Det befintliga parkeringsbehovet löses genom att ett parkeringshus uppförs inom området, vilket behöver färdigställas innan Riksbyggens bostadsproduktion kan påbörjas.

Fastighetsnämnden beslutade 2015-11-23 att tilldela Riksbyggen ekonomisk föreningen ("Riksbyggen") och Ikano Bostad ("Ikano") markanvisning inom Detaljplanen. Riksbyggen tilldelades cirka 200 av de då bedömda 300 bostäderna, där 50 skulle vara hyresrätter och resterande 150 bostadsrätter.

Genomförandeavtal tecknades med Riksbyggen 2018-02-27, avtalet reglerar att kommunen ska ta betalt för ca 5 600 kvm hyresrätter (ca 80 HR) och 17 100 kvm (ca 185 BR) bostadsrätter i två bostadsetapper.

Riksbyggen har inkommit med önskemål till exploateringsförvaltningen om att förändra markanvisningen genom att kommunen medger en viss flexibilitet i antalet bostadsrätter/hyresrätter. Enligt genomförandeavtalet ska Riksbyggen uppföra 40

bostadsrätter samt 80 hyresrätter inom Järnbrott 219:4 samt 219:5 (första bostadsetappen, se E2, **se bilaga 2**).

Riksbyggens primära val är att bygga 40 bostadsrätter och 80 hyresrätter, men önskar möjlighet till flexibilitet på grund av dagens marknadsläge för att kunna prioritera framdrift av bostadsproduktion.

Riksbyggen har nyligen infört interna krav på att säljgraden behöver vara minst 50 procent innan byggstart av bostadsrätter kan ske. Om ingen flexibilitet medges gällande fördelning av bostadsrätter/hyresrätter, är risken stor att ingen byggnation sker de kommande åren.

En förändrad markanvisning med möjlighet till flexibel upplåtelse kan leda till att Riksbyggens första bostadsetapp helt består av hyresrätter, vilket gör att projektet kan starta tidigare, då tillräcklig hög säljgrad inte behöver inväntas.

Om Riksbyggen väljer att bygga 120 hyresrätter, ger det en minskad intäkt från markförsäljningen på 16,5 mnkr (148,5 mnkr i stället för 165 mnkr) vilket leder till ett minskat projektnetto på ca 10 % för hela projektet. Den slutliga köpeskillingen regleras efter bygglövet vunnit laga kraft enligt standardvillkor i köpekontrakt.

Villkor som ställdes i markanvisningen

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt (ca 1/3) och bostadsrätt (ca 2/3). Beroende på hur detaljplanen utformas, kan den slutliga fördelningen bli något annorlunda. Markanvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom planområdet, utan båda byggherrarna förutsätts delta i planarbetet och då verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning i delområden göras.
- En detaljpaneläggning för ny bebyggelse på befintliga parkeringsytor inom fastigheten Järnbrott 758:574, förutsätter att parkeringsfrågan löses för de boende inom Riksbyggen Brf Flatås 1, som idag nyttjar parkeringsytorna. God samverkan mellan föreningen och markanvisade aktörer bedöms som en förutsättning för att en hållbar helhetslösning för parkering som gynnar både befintlig och tillkommande bebyggelse, ska kunna hittas. En fullgod parkeringslösning förutsätter även en god genomförandekraft hos anvisade aktörer.
En förutsättning för markanvisningen är att bolaget och Ikano Bostad ersätter befintlig parkering inom fastigheten Järnbrott 758:574 på ett hållbart sätt, för befintliga bostäder inom angränsande Riksbyggen Flatås Brf 1 samt löser parkering för tillkommande bebyggelse. Att en större andel av bostäderna inom området anvisas till bolaget motiveras av att bolaget åter sig ett större helhetsansvar för att lösa parkeringsfrågan. En hållbar lösning för parkeringen kan se ut på flera olika sätt och kan tänkas inbegripa mark som Brf Flatås 1 innehar med tomträtt. Lösningen ska säkerställas inom planarbetet och en parkeringsutredning bör tas fram som utgångspunkt för detta arbete.

- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt/upplåtas med tomträtt.
- Bolaget är införstått med och accepterar att kommunen i samband med upprättande av detaljplanen kan komma att ställa krav på att bebyggelsen ska inrymma lokaler för offentlig och/eller kommersiell service, t ex butikslokaler.
- Bostäderna som upplåts med hyresrätt ska publiceras via Boplats Göteborg (inte aktuellt längre).
- Kommunen ska ges möjlighet att hyra 6-8 lägenheter om ca 40-50 m² per lägenhet med särskild service. I anslutning till lägenheterna behövs också utrymmen för gemenskap och personal. Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. Bolaget ska kontakta kommunens lokalsekretariat (numera stadsfastighetsförvaltningen) i god tid innan husplaneringen påbörjas. Bolaget och kommunen, genom lokalsekretariatet (numera stadsfastighetsförvaltningen), ska tillsammans verka för att goda bostadslösningar skapas, och när så är möjligt ska parterna träffa en mera preciserad överenskommelse om bostädernas antal, utformning, läge i huset/husen mm.
- Bolaget förbinder sig att löpande upplåta 1 lägenhet, i befintligt eller framtida bostadsbestånd, till fastighetskontoret (numera exploateringsförvaltningen) för vidareuthyrning till hushåll/enskilda som av medicinska eller sociala skäl bedömts ha förtur till bostad. Med löpande avses att bolaget ska erbjuda en ny lägenhet när den enskilde får möjlighet att överta kontraktet utifrån de riktlinjer som står angivna i ett särskilt Samarbetsavtal som ska tecknas mellan bolaget och fastighetskontoret (numera exploateringsförvaltningen), se beskrivning *bilaga 4* (ej bifogat detta TU). Lägenheten ska erbjudas fastighetskontoret (numera exploateringsförvaltningen) så snart de nya bostäderna är inflyttningsklara alternativt om befintligt bestånd finns, under det första året efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antalet lägenheter revideras.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god innemiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. Kommunens program för ”Miljöanpassat byggande”, daterat 2009-05-04 som gäller vid tidpunkten för tecknande av markanvisningsavtal ska tillämpas.
- Området ska utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram och till inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning

och skyltning ska underlätta framkomligheten.

- Markanvisningen ingår i Jubileumssatsningen, vilken avser att år 2021 ha färdigställt 7000 extra bostäder. I markanvisningen som ingår i Jubileumssatsningen ställdes speciella krav på exploatörerna bland annat med syfte att säkerställa att bostäderna är färdigställda och inflyttningsklara år 2021.

Överväganden

Fördelningen i närområdet mellan bostadsrätter och hyresrätter är relativt jämn (ca 50/50) och bostadsbeståndet är stort. En möjlig justering av 40 lägenheter från bostadsrätt till hyresrätt ändrar inte fördelningen mer än på marginalen. De tänkta lägenheterna är inom stadsdelen Järnbrott och ligger inte i ett utsatt område eller riskområde enligt polisens definition. Risken för tomma lägenheter minskar med hyresrätter, då rådande omvärldsfaktorer har påverkat nyproduktionsmarknaden av bostadsrätter avsevärt.

För att säkerställa framdriften i projektet föreslås köpekontrakt tecknas med Riksbyggen inom 6 månader. Tillträde sker när befintliga garage är rivna och marken är sanerad av exploateringsförvaltningen. En ändring av villkoren kan möjliggöra en snabbare byggstart och bidrar till att fler lägenheter färdigställs tidigare. Om flexibilitet inte medges, är risken stor att en central yta i stadsdelen Järnbrott står obebyggd under en längre tid framöver. Byggstart är vid skrivande stund planerad till kvartal 1 2025.

Om Riksbyggen väljer att uppföra 120 hyresrätter (istället för 80 hyresrätter och 40 bostadsrätter), minskar intäkterna med 16,5 mnkr i projektet.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanen är under utbyggnad och omfattar för närvarande ca 400 bostäder. Riksbyggen kommer att bygga totalt ca 260 bostäder inom detaljplanen och de ändrade kraven i markanvisningen ändrar inte på det totala antalet bostäder.

Om Riksbyggen bygger 120 hyresrätter, minskar intäkterna med 16,5 mnkr, vilket får anses vara acceptabelt mot att framdrift prioriteras, lägenheterna färdigställs under rådande omständigheter och staden undviker en stor obebyggd yta.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef, Projekt söder

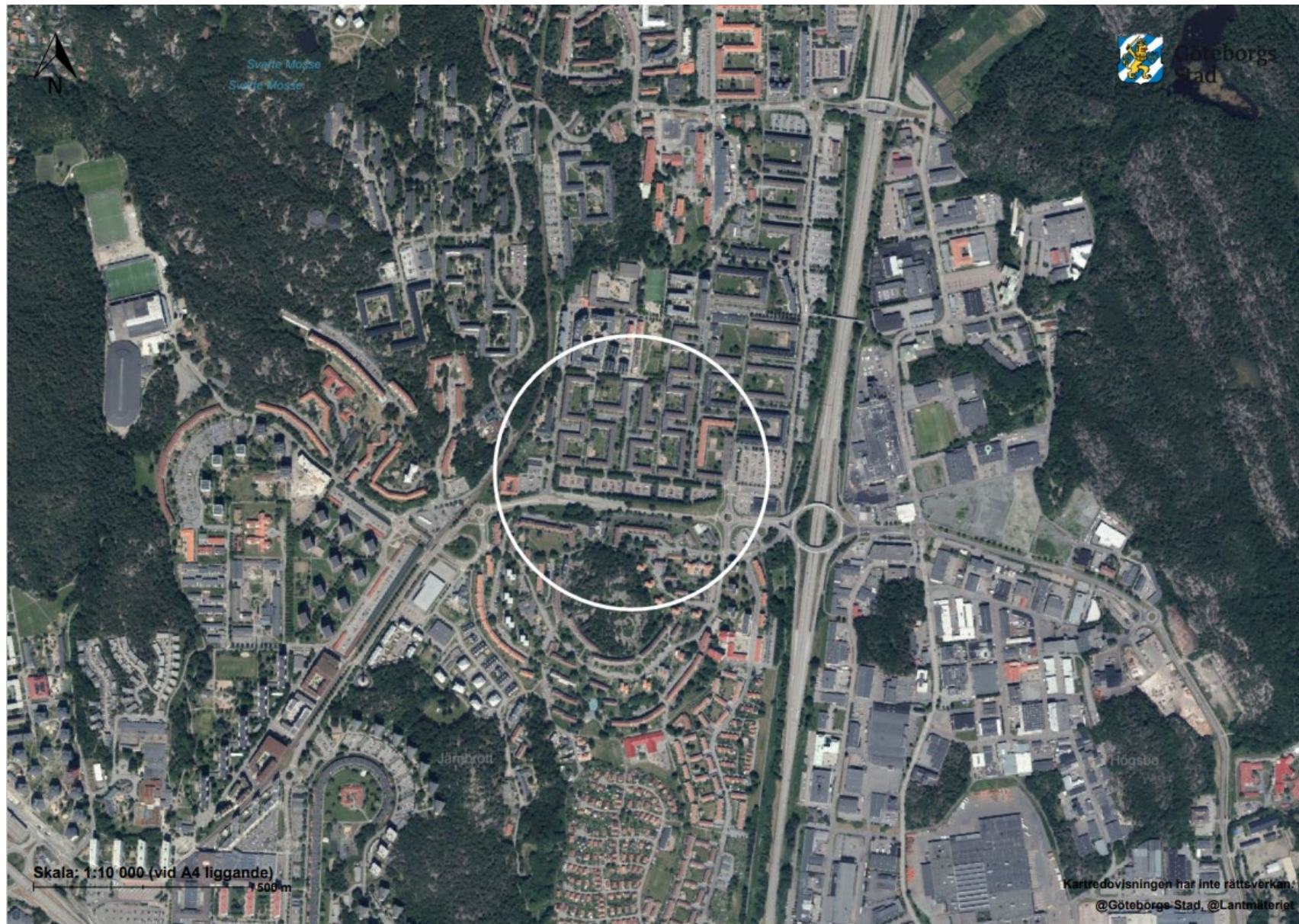
Prokollsutdrag till

Kopia till Riksbyggen ekonomisk föreningen

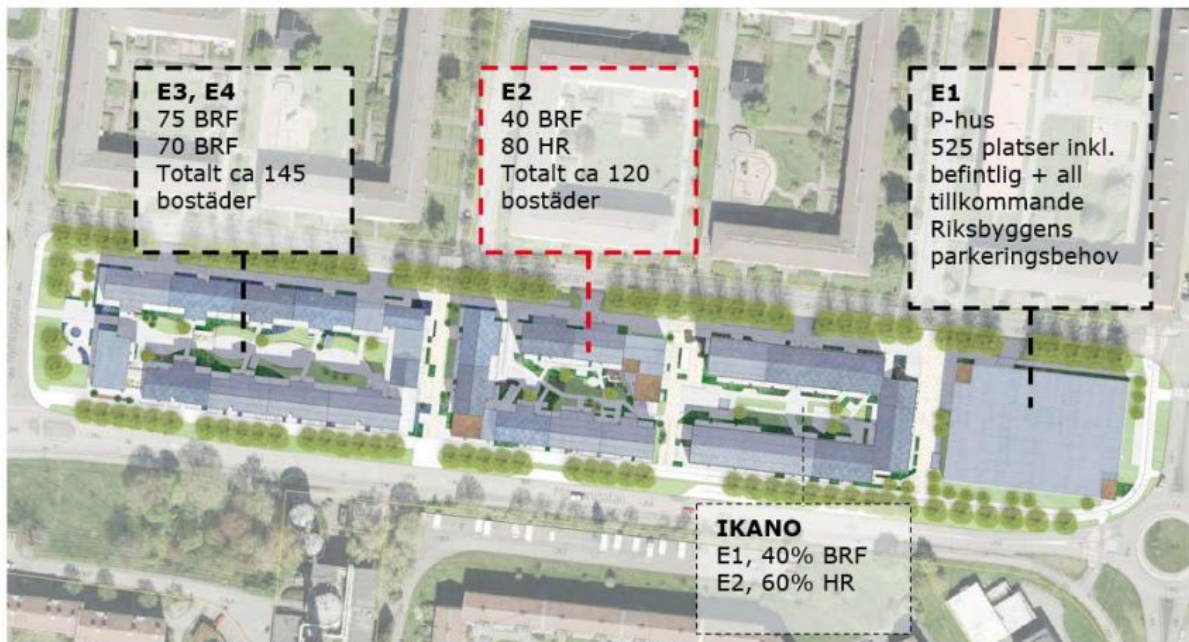
Bilaga

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Fördelning av upplåtelseformer inom Detaljplanen

Bilaga 1 Översiktskarta och detaljkarta



Bilaga 2 Fördelning av upplåtelseformer inom Detaljplanen



Figur 1: Situationsplan. Etapp 2 (kvarter 2), rött markerat område



Figur 2: Upplåtelseformen i rött (ca 40 bostadsrättslägenheter) önskas justeras till hyreslägenheter