



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-08-27

Ärendenummer EXF-2023-00373

EXN 2025-09-22

Handläggare

Sanna Gavel

Telefon: 031-3681168

E-post: sanna.gavel@exploatering.goteborg.se

Förändring av krav i markanvisning samt tecknade av tillägg till genomförandeavtal med Björkhöjden Bostads AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan avseende fastigheten Tynnered 34:5

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förändrar markanvisning till Björkhöjden Bostads AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan avseende fastigheten Tynnered 34:5 med förändrade villkor:
 - a. flexibilitet avseende upplåtelseform
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till genomförandeavtal med Björkhöjden Bostads AB eller annat helägt bolag i samma koncern enligt punkt 1.

Sammanfattning

För att säkerställa genomförandet av detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan inom stadsdelen Tynnered, berörande fastigheten Tynnered 34:5 föreslås markanvisningen till Björkhöjden Bostads AB, nedan ("Bolaget"), förändras. Detaljplanen vann laga kraft den 22 september 2017 och medger uppförandet av cirka 300 lägenheter i flerbostadshus, mindre lokalytor avsedda för verksamheter, två radhus samt en förskola om sex avdelningar.

Fastighetsnämnden beslutade den 1 september 2014 om gemensam markanvisning till Bolaget (tidigare Opaltorget Förvaltning AB) och Seniorgården AB. Villkoren i markanvisningen till Seniorgården AB avsåg ca 100 seniorbostäder i bostadsrättsform, medan anvisningen till Opaltorget Förvaltning AB avsåg ca 100 bostadsrätter eller äganderätter för en bredare målgrupp. Inom detaljplanen har markanvisning även skett till Botrygg Göteborg AB den 10 december 2018 med villkoren 90 hyresrätter och 20 bostadsrätter bland annat.

Bolaget tecknade genomförandeavtal den 1 mars 2019 och den 16 maj 2022 förvärvade Bolaget fastigheten Tynnered 34:5. Utifrån rådande omvärldsläge har produktionsstarter inom området generellt påverkats. Bolaget ser, trots rådande marknadsläge och faktumet av att ha förvärvat fastigheten till bostadsrättspris, en möjlighet att få framdrift i bostadsproduktionen om markanvisningen med avseende på upplåtelseform kan göras mer flexibel och även tillåta hyresrätter.

Genom att möjliggöra en mer flexibel upplåtelseform bedöms en produktionsstart komma i gång relativt omgående på en centralt belägen plats inom detaljplanen.

En ökad flexibilitet i upplåtelseform kan påverka projektets ekonomi marginellt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Eftersom genomförandeavtal är tecknat och överlåtelsen redan fullbordad bedöms det att en flexibilitet i upplåtelseformen inte medföra någon större påverkan på projektets totala ekonomi. I de fall en tilläggsköpeskilling blir aktuell kommer den att bli lägre om Bolaget väljer att uppföra bostäderna som hyresrätter.

Möjligheten att i framtiden erhålla tilläggsköpeskillingar vid en eventuell ombildning till bostadsrätter kvarstår.

Seriositetskontroll av Bolaget är utförd av exploateringsförvaltningen i augusti 2025.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Genom att medge en flexibilitet i upplåtelseformen innebär det en ökad möjlighet till ytterligare ca 100 bostäder inom ca 2 år. För de boende i närområdet och för barnen i den snart nybyggda förskolan intill innebär det att både arbets- och boendemiljön kommer förbättras avsevärt. I dagsläget upplevs närmiljön som ofärdig där den centrala platsen enbart utgör en grusad yta. Tillkommande bostäder kommer därmed även bidra positivt till området ur ett socialt perspektiv.

I mikroläget kommer tillkommande bostäderna som hyresrätter komplettera området som i dagsläget domineras av äganderätter och bostadsrätter.

Ytterligare bostäder kommer även inverka positivt på näringslivet i området.

Samverkan

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

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Områdeskarta microperspektiv

Protokollsutdrag skickas till

Björkhöjden Bostads AB

Ärendet

För att säkerställa genomförandet av detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan inom stadsdelen Tynnered, berörande fastigheten Tynnered 34:5 föreslås markanvisningen till Björkhöjden Bostads AB, ("Bolaget") förändras för att möjliggöra en flexibilitet kring upplåtelseform. Detaljplanen vann laga kraft den 22 september 2017 och medger uppförandet av cirka 300 lägenheter i flerbostadshus, mindre lokalytor avsedda för verksamheter, två radhus samt en förskola om sex avdelningar.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
2014-09-01	Markanvisning
2016-09-26	Förlängning av markanvisning

Bolaget tecknade genomförandeavtal den 1 mars 2019 och den 16 maj 2022 förvärvade Bolaget fastigheten Tynnered 34:5 till markpriset för bostadsrätter 7000 kr/kvm, ljus BTA (bruttoarea). Parallellt tecknade Seniorgården AB genomförandeavtal tillsammans med JM AB den 1 mars 2019 och den 28 september 2021 förvärvades intilliggande fastigheterna Tynnered 34:6 och Tynnered 34:10. Den ursprungliga inriktningen i markanvisningen hade, vid tiden för tecknade av avtal, förändrats till att Bolaget respektive JM AB och Seniorgården skulle uppföra ca 100 bostäder vardera.

Inom detaljplaneprojektet var man överens om att JM AB och Seniorgården AB startade bostadsbyggnationen. Byggstart skedde i augusti 2021 efter en nödvändig rivning av befintliga byggnader innehållandes skyddsrum, utbyggnad av allmän plats gata inklusive teknisk försörjning samt en tid av planering och osäkerhet kring tillräcklig volym i försäljningen. Projektet färdigställdes i oktober 2023. JM AB och Seniorgården AB har totalt uppfört 119 lägenheter varav 80 bostadsrätter och 39 seniorbostäder med äganderätt. Projektets sista nyproducerade bostad såldes slutligen i juni 2025.

Ovissheten och osäkerheten när covid-pandemin eskalerade påverkade produktionsstarten för Bolaget parallellt med att JM AB och Seniorgården AB redan hade ett pågående liknande projekt. Även om pandemiåren generellt innebar en låg ränta och hög köplust bland spekulanterna ville Bolaget avvakta hur JM AB och Seniorgården AB's projekt fortlöpte. Osäkerheten hos hushållen höll i sig till följd av kriget i Ukraina, elpriset och den höga inflationen. Dessutom hade material- och produktionskostnaderna stigit.

Det samlade omvärldsläget skapade ytterligare osäkerhet till nya produktionsstarter samtidigt som det blev svårt att motivera kreditinstitut att finansiera ytterligare 100 bostadsrätter inom samma område.

Effekterna av det som fortfarande pågår i omvärlden påverkar bostadsmarknaden i hög grad vilket också i förlängningen påverkar möjligheten till en produktionsstart för Bolaget. Hyresmarknaden ser starkare ut även om hyresnivåerna är relativt höga.

Bolaget ser, trots rådande marknadsläge och faktumet av att ha förvärvat fastigheten till bostadsrättspris, en möjlighet att få framdrift i bostadsproduktionen om markanvisningen med avseende på upplåtelseform kan göras mer flexibel och även tillåta hyresrätter. Om en flexibilitet blir möjlig, finns en tanke att blockuthyra hyresrätterna till en större arbetsgivare för sin personal, särskilt i samband med projektbaserade uppdrag och tillfälliga arbetsförflyttningar.

Genom blockuthyrningen säkerställs en stabil och långsiktig uthyrning av bostäderna, samtidigt som den underlättar för arbetsgivaren att attrahera och behålla kompetens i regionen. Det är fortsatt fråga om bostäder för permanentboende, men uthyrningen sker via arbetsgivaren, som i sin tur tillhandahåller dem till sina anställda utifrån behov.

En flexibilitet i upplåtelseformen skulle främja en socialt blandad och inkluderande boendemiljö och ge ett positivt tillskott till bostadsmarknaden, särskilt i tider då många arbetsgivare har svårt att lösa boendefrågan för sin personal på ett effektivt och hållbart sätt. Det aktuella området ur ett microperspektiv framgår i bilaga 3, vilket tyder på att det inte finns någon risk för en för hög koncentration av hyresrätter i närområdet.

I tecknat genomförandeavtal framgår villkor om tilläggsköpeskillning, dels tillkommande ljus BTA, dels på grund av projektvärdet. Om Bolaget väljer att uppföra hyresrätter kommer tilläggsköpeskillningen att bli lägre jämfört om bostadsrätter byggs. Faktisk tillkommande köpeskillning, med avseende på ljus BTA, ska utgå från det vid tidpunkten aktuella markpriset för hyresrätt. Om Bolaget uppför hyresrätter faller köpeskillningen på grund av projektvärdet inte ut. Åtminstone inte i ett första skede.

Eftersom fastigheten redan är såld kan ett förfogandeförbud om framtida ombildning ej regleras utan i de fall Bolaget väljer att ombilda till bostadsrätter längre fram faller i stället villkoren i redan tecknade genomförandeavtal och köpekontrakt ut. Det innebär således en möjlighet till ytterligare köpeskillning både avseende på projektvärdet och med avseende på tillkommande ljus BTA.

Förvaltningens bedömning

Med hänsyn till att flertalet bostadsrätter redan är färdigställda i närområdet och nyligen slutsålda samt att kartläggningen över mikroområdet tyder på en stor variation av bostäder gör förvaltningen bedömningen att det inom närområdet inte utgör något hinder om Bolaget väljer att uppföra hyresrätter inom fastigheten Tynnered 34:5.

Då skälen till förändringen beror på det utmanande och komplicerade omvärldsläget och en möjlighet till produktionsstart, föreslår förvaltningen att villkoret i markanvisningen förändras i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningens bedömning är att byggnation av bostäder bör prioriteras framför upplåtelseform för att säkerställa att området som helhet blir färdigställt. Fastigheten utgörs av en grusad yta som nyttjas som bilparkering intill färdigställda bostäder och under året kommer den intilliggande förskolan att färdigställas av stadsfastighetsförvaltningen. Om ingen flexibilitet medges gällande upplåtelseform är risken stor att bostadsbyggnationen fördröjs ytterligare flera år vilket hade påverkat närområdet på ett negativt sätt.

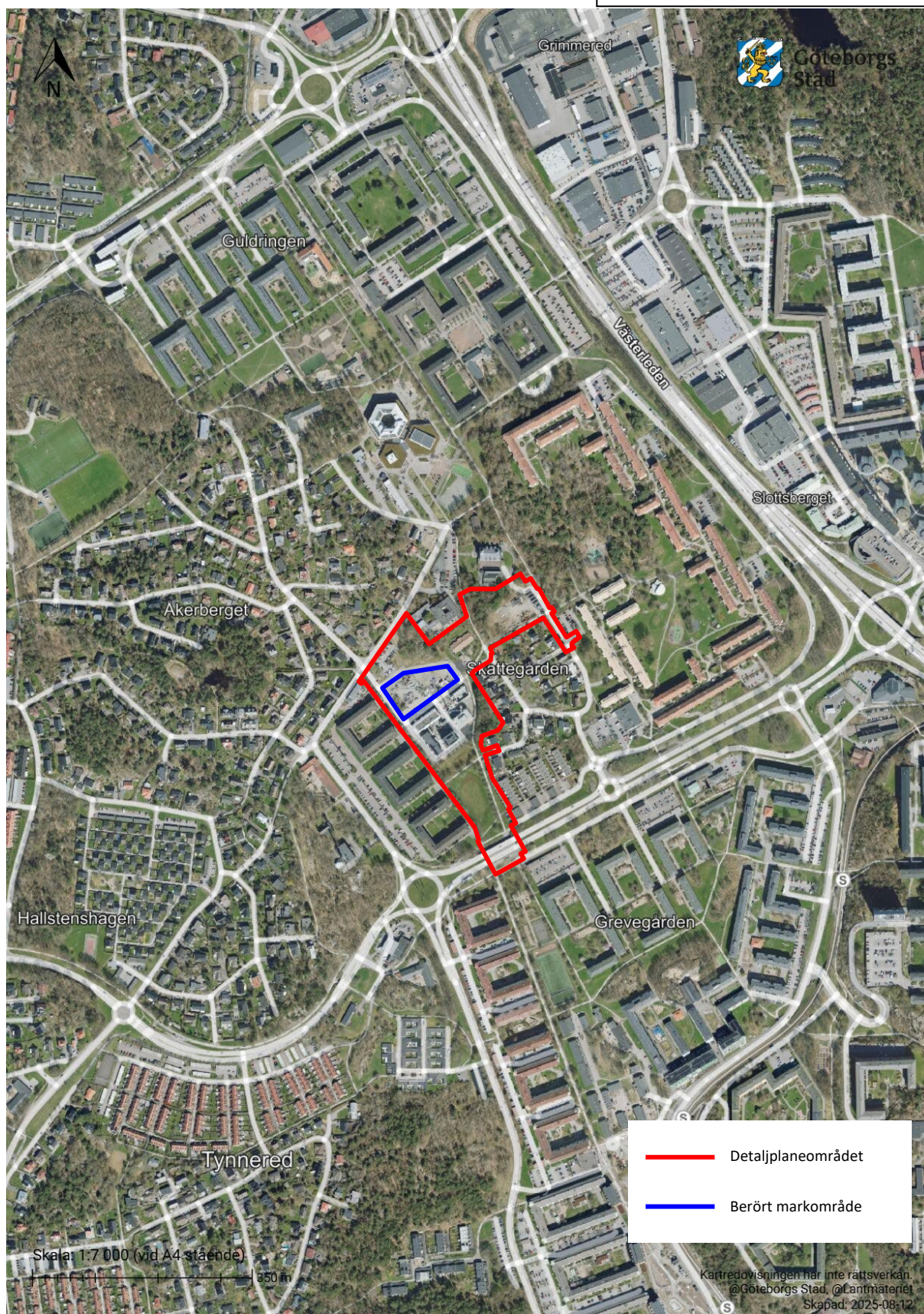
Vidare måste den risk som kommunen tar genom att medge en flexiblare upplåtelseform anses som låg ur ett ekonomiskt perspektiv i jämförelse med den nytta som nya bostäder medför för det direkta närområdet. Risken är särskilt låg för kommunen eftersom en framtida ombildning till bostadsrätt ger kommunen en ytterligare köpeskillning i enlighet med redan tecknade avtal.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef, projekt söder

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22, Dnr EXF-2023-00373

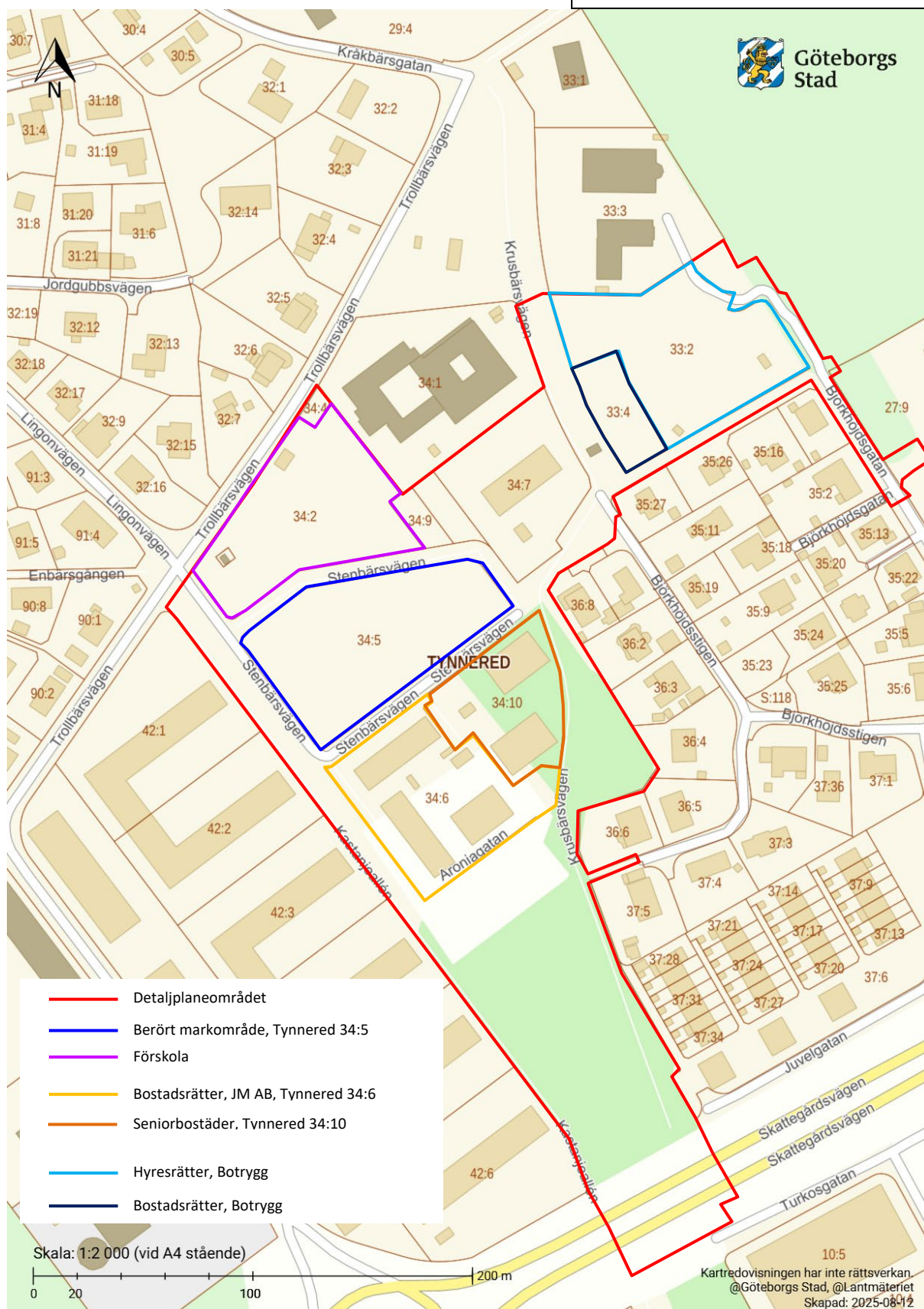


Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22, Dnr EXF-2023-00373



Göteborgs
Stad





OMRÅDESKARTA TYNNERED
BOSTADSTYPOLOGIER,
ÄGANDEFORMER

TYNNERED 34:5
SKALA 1:3000
2025-07-01