

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-10-24

Diarienummer 6346/18

Handläggare

Ida Lundskog

Telefon: 031-368 12 92

E-post: ida.lundskog@fastighet.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterium för ny markanvisning avseende bostäder i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av ny markanvisning
3. Fastighetsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Mot bakgrund av Fastighetsnämndens beslut 2022-09-26 att inte förlänga markanvisningen till Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB vid Önneredsvägen, kommer fastighetskontoret upp med förslag om begäran om uppdrag om ny markanvisning.

Fastighetskontoret föreslår att en ny markanvisning genomförs, och att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra markanvisningen genom annonsering med jämförelseförfarande där utvärderingen görs genom högsta pris på marknaden.

Detaljplanen omfattar med nuvarande utformning cirka 110 stycken radhus/parhus. I markanvisningen föreslås att en ankaraktör tas in för hälften av småhusen för att ge staden möjlighet att markanvisa resterande andel efter att detaljplanen vunnit laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer staden och den markanvisade aktören förhandla om vilka av de 50 % av byggrätter för småhus, som ska återgå till staden. Byggrätterna som återgår till staden kommer staden sedan markanvisa med ett normalt markanvisningsförfarande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomin i projektet bedöms som god och exploateringen av området förväntas generera ett stort ekonomiskt överskott.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Att tillskapa fler småhus inom Göteborgs stad ger förutsättningar för bl a barnfamiljer att kunna bo kvar i kommunen.

Samverkan

Det har inte genomförts någon samverkan i ärendet, däremot har samtal förts med stadsbyggnadskontoret om fortsatt hantering av detaljplaneärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Plankarta detaljplan

Ärendet

Ärendet omfattar förslag till beslut om uppdrag och inriktning för att genomföra en ny markanvisning för området.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslutade om att anvisa mark vid Önneredsvägen 2017-11-27 till Bror Johansson & Co AB samt Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB. Då intressenten Bror Johansson & Co AB valde att återta sin del i tilldelad markanvisning accepterade Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB att de tilldelades markanvisningen i sin helhet med tillhörande krav. Markanvisningen förlängdes därefter ett flertal gånger.

I november 2018 tecknade fastighetskontoret ett planavtal med stadsbyggnadskontoret gällande framtagande av detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen.

Detaljplanen återremitterades av Byggnadsnämnden i samband med att planen var uppe för beslut om att gå ut på samråd. Återremitteringen syftade till att förslaget skulle omarbetas i syfte att minska och anpassa exploateringsgraden till befintlig bebyggelse.

Efter genomfört samråd beslutade Byggnadsnämnden (2022-03-15) att inriktningen för det fortsatta planarbetet skulle genomföras i enlighet med Fastighetsnämndens samrådsyttrande (2021-12-13), alternativ 2B, men med inslag av fler småhus. Alternativ 2B innebär i korthet att de i alternativ 1 föreslagna flerbostadshusen ersätts med radhus/parhus upplåtna med äganderätt.

Till följd av Byggnadsnämndens inriktningsbeslut valde Fastighetsnämnden (2022-09-26) att inte förlänga tidigare markanvisad part.

Förslag till markanvisning

För att inte tappa för mycket tid i processen föreslår fastighetskontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en annonsering med jämförelseförfarande. Kontoret föreslår att utvärdering görs genom högsta pris för marken. Den av nämnden nyligen beslutade prisjusteringsmodellen ska gälla.

Projektet omfattar med nuvarande utformning cirka 110 stycken radhus/parhus. I markanvisningen föreslås att en ankaraktör tas in för 50 % av småhusen för att ge staden möjlighet att markanvisa resterande andel efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Aktören åtar sig att teckna planavtal och ta alla utredningskostnader kopplade till planprocessen, för den totala mängden småhus. Under planprocessen kommer aktören driva utvecklingen av hela småhusbeståndet.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer staden och den markanvisade aktören förhandla om vilka av de 50 % av byggrätter för småhus, som ska återgå till staden. Byggrätterna som återgår till staden kommer staden sedan markanvisa med ett normalt markanvisningsförfarande. Den markanvisade parten förväntas utse en kontaktperson som regelbundet uppdaterar fastighetskontoret om hur arbetet med utvecklingen av byggrätterna fortlöper.

Tomt för BmSS ska få plats inom det markanvisade området och byggas av staden i egen regi. Staden beslutar om lämplig placering för tomten.

För markanvisningen föreslås följande kvalificeringskrav gälla, vilka baseras på Göteborgs stads riktlinjer för markanvisningar:

- Ekonomisk stabilitet
- Organisatorisk förmåga
- Jämförbara referensobjekt
- Tidigare åtaganden mot kommunen

Utöver angiva kvalificeringskrav ska aktören förbinda sig att tillsammans med kommunen samverka kring kommunikationen av utvecklingen av området. Den markanvisade parten ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen med start under kvartal 1-2 2023.

Fastighetskontoret önskar genomföra en annonsering av ny markanvisning enligt de förutsättningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret önskar genomföra en annonsering av ny markanvisning enligt de förutsättningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande.

Genom att ge en ankaraktör möjlighet att driva utvecklingen av hela småhusbeståndet så ges aktören möjlighet att i större utsträckning optimera småhusbeståndet i detaljplaneskedet. De byggrätter som återgår till fastighetskontoret efter lagakraftvunnen detaljplan, ger staden möjlighet att markanvisa färdiga byggrätter även till en mindre byggaktör som inte har den organisatoriska förmågan och kraften att delta i ett detaljplanearbete.

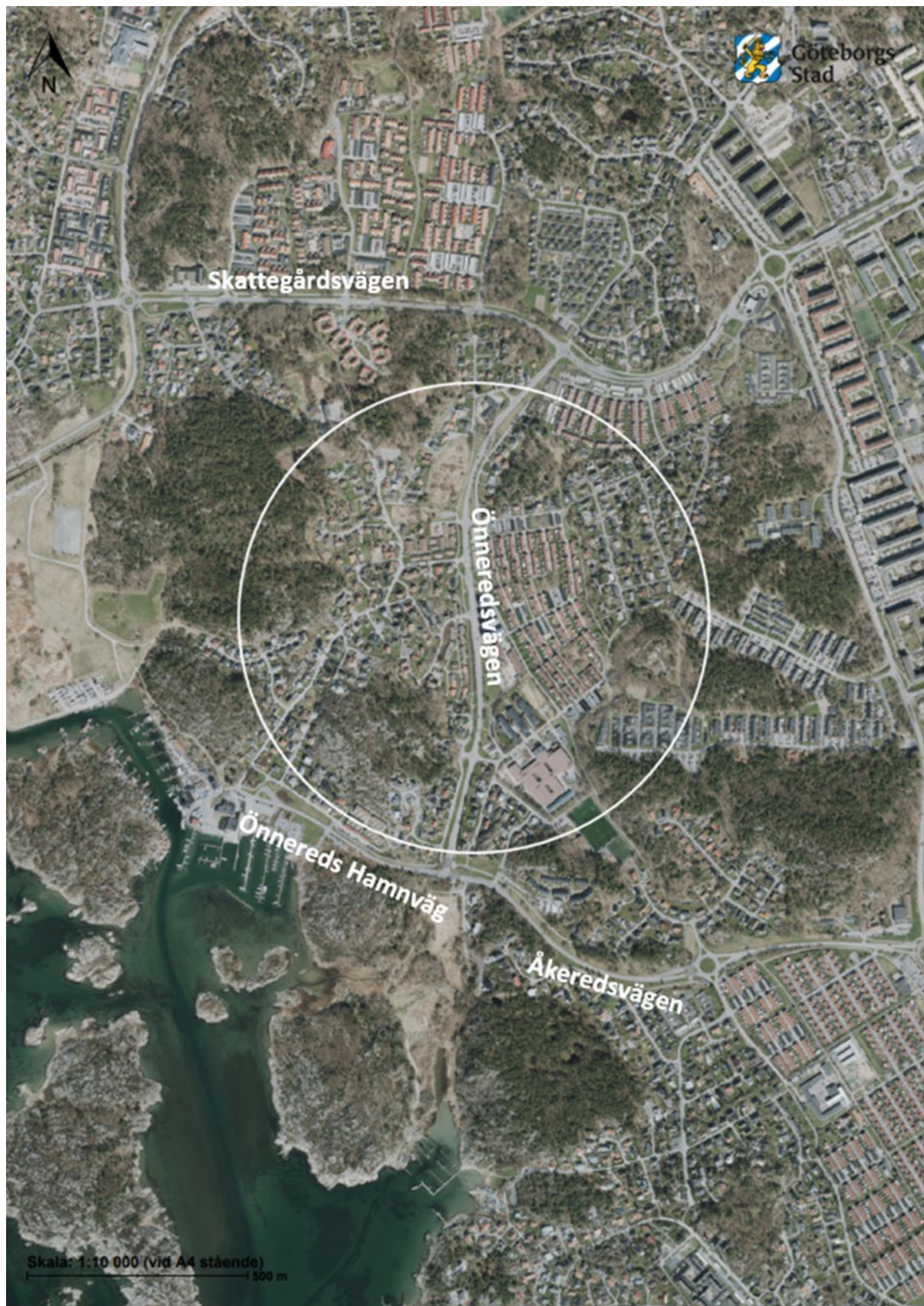
Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnat högst pris för marken.

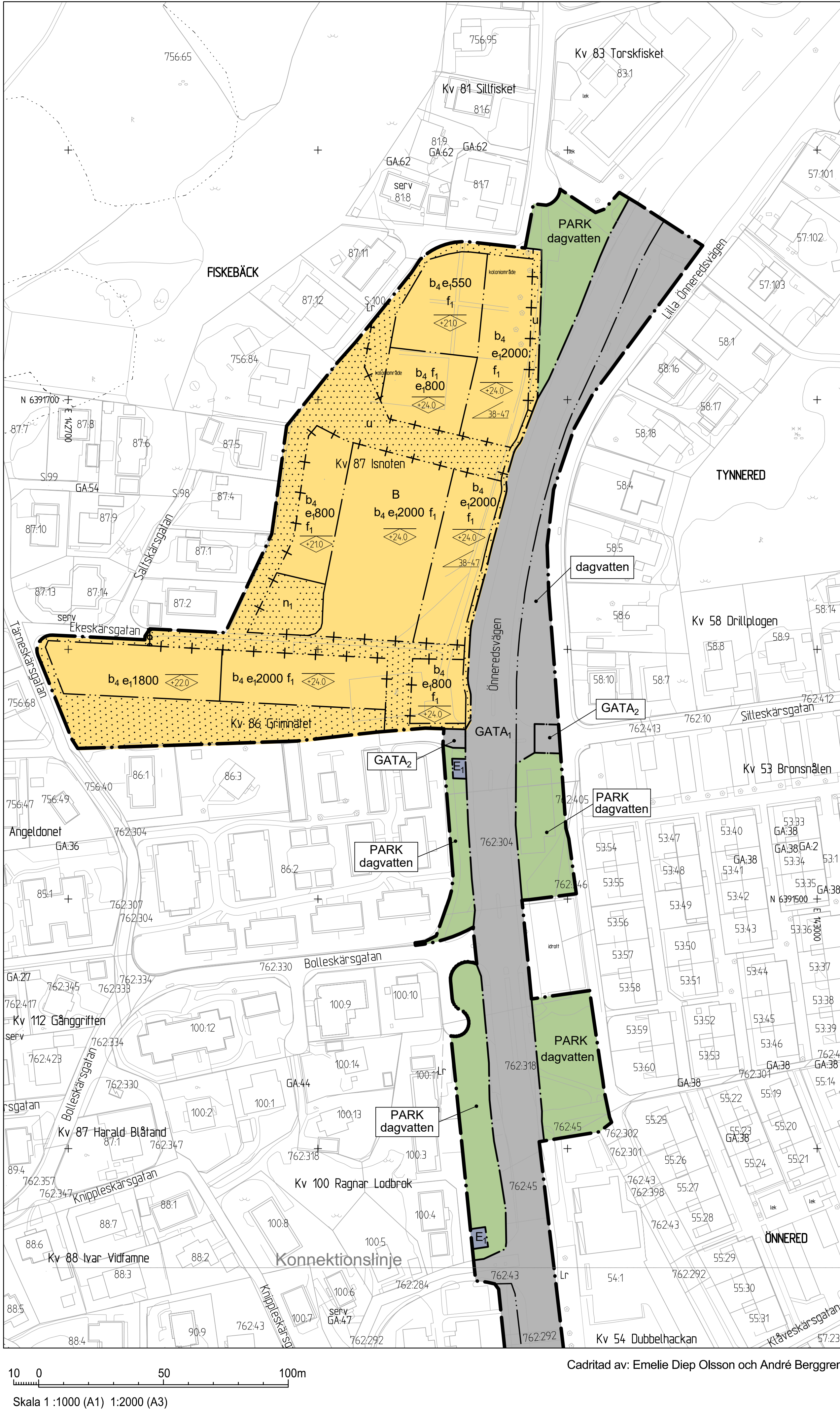
Genom föreslagna krav och kriterier bedömer fastighetskontoret att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart samt att kommande byggnation skall bidra positivt till områdets utveckling.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Översiktskarta





BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- GÅNG Gång
- CYKEL Cykel
- PARK Park

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Yta för avledning av dagvatten och skyfallshantering.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum
- D Vård

- E₁ Transformatorstation
- E₂ Återvinningsstation
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

- b₁ Marken ska kunna omhänderta en vattemängd på 500 m³. (4 kap. 12 § 1 p)
- b₂ Marken ska kunna omhänderta en vattemängd på 2100 m³. (4 kap. 12 § 1 p)
- b₃ Marken ska kunna omhänderta en vattemängd på 250 m³. (4 kap. 12 § 1 p)
- b₄ Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
- e₁ Största bruttoarea är 00 m². (4 kap. 11 § 1 st 1 p)

e ₂	Största byggnadsarea är 240 m ² för huvudbyggnad och 40 m ² för komplementbyggnad. (4 kap. 11 § 1 st 1 p)
f ₁	Endast radhus, parhus och kjedjehus får uppföras. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. (4 kap. 10 §)
n ₂	Trädrad ska finnas. (4 kap. 10 §)
n ₃	Marken får inte användas för parkering. (4 kap. 13 § 1 st 3 p)
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter och komplementbyggnad minst 1,5 meter från kvartersgräns. (4 kap. 16 § 1st 1 p)
	Marken får inte förses med byggnad. (4 kap. 11 § 1st 1 p)
	Endast komplementbyggnad får placeras. (4 kap. 11 § 1st 1 p)
	Intervall för takvinkel i grader. Intervall för takvinkel gäller inte takkupor. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
	Största takvinkel är 00 grader. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
	Utfartsförbud. (4 kap. 9 §)
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (4 kap. 6 §)
- Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

UPPLYSNING

Lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall tillåts, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelspunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem

SAMRÅDSHANDLING

- Samrådshandlingarna består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samråds-krets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning
BN godk./antag.
KF antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för skola och bostäder med mera vid Önnaredsvägen inom stadsdelen Önnared - Alternativ 2

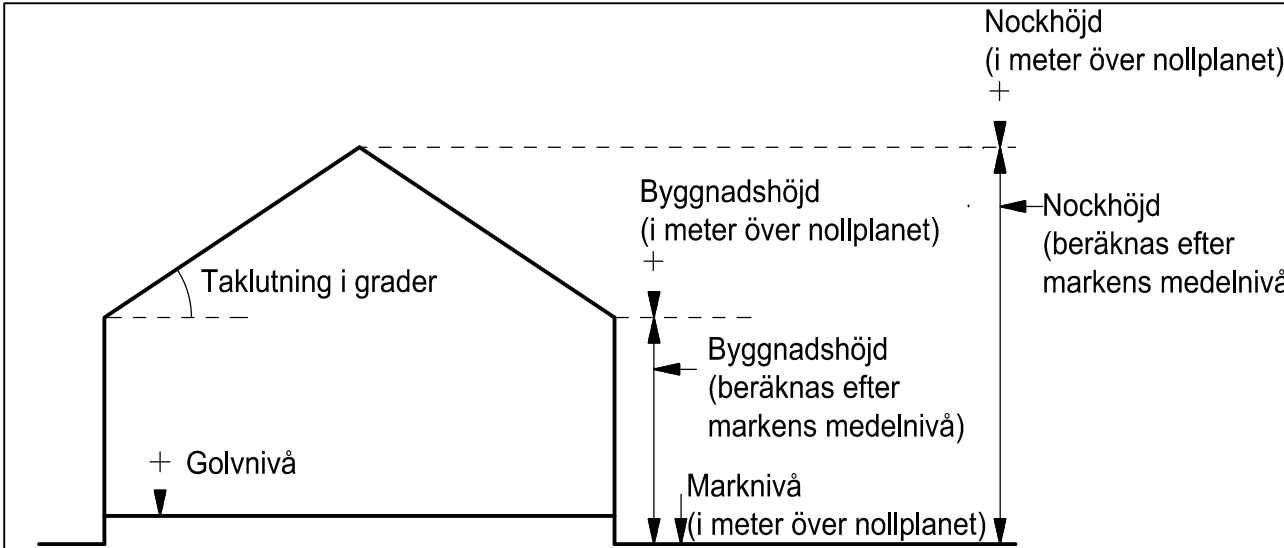
Göteborg 2021-08-24, Koncept 2021-06-30

Anna Uhrbom
Planarkitekt Urbanista Stad

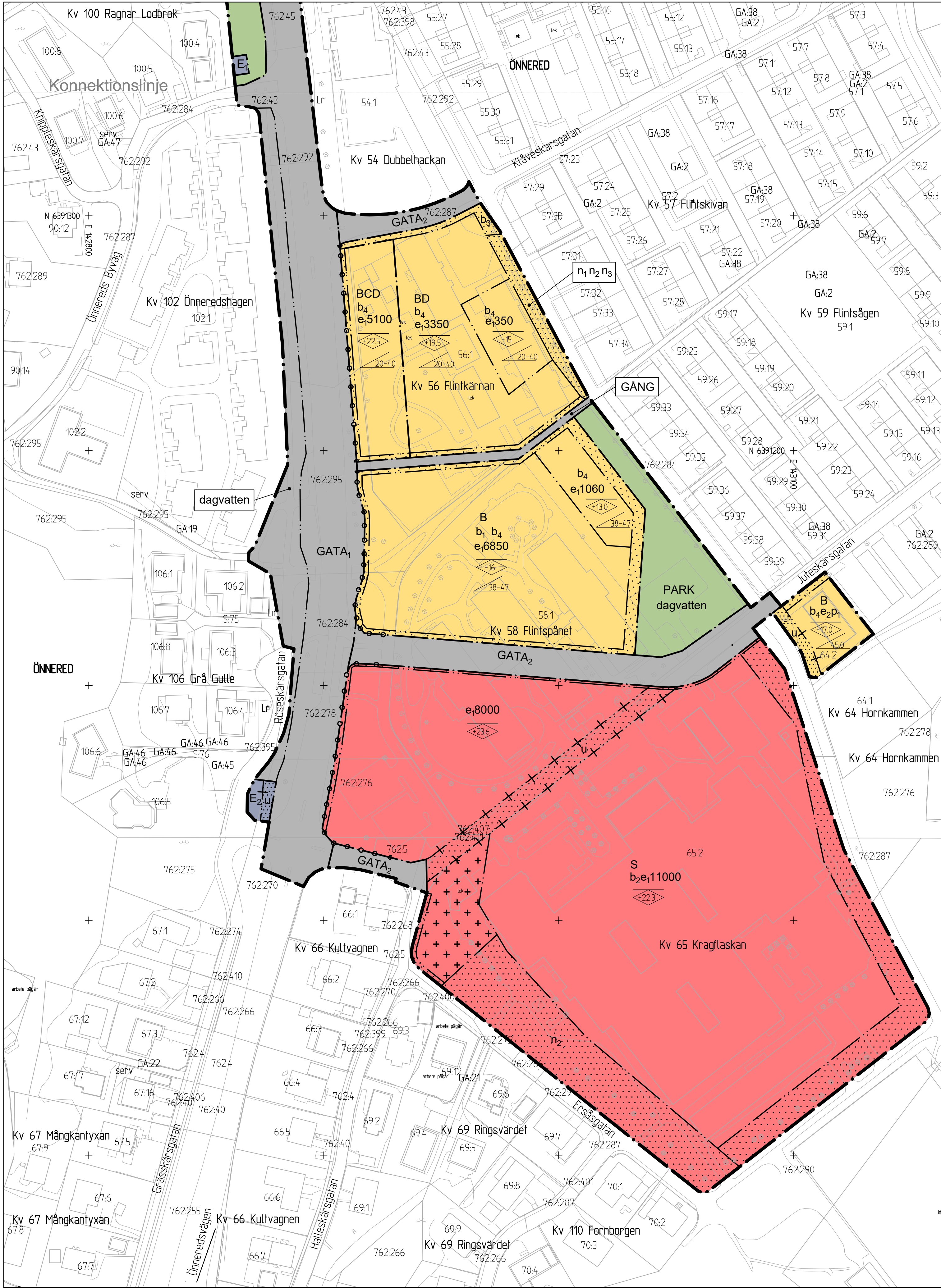
Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Projektleddare

André Berggren
Planarkitekt Urbanista Stad



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.



Cadritad av: Emelie Diep Olsson och André Berggren

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- GÅNG Gång
- CYKEL Cykel
- PARK Park

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Yta för avledning av dagvatten och skyfallshantering.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum
- D Vård

- E₁ Transformatorstation
- E₂ Återvinningsstation
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

- b₁ Marken ska kunna omhänderta en vattemängd på 500 m³. (4 kap. 12 § 1 p)
- b₂ Marken ska kunna omhänderta en vattemängd på 2100 m³. (4 kap. 12 § 1 p)
- b₃ Marken ska kunna omhänderta en vattemängd på 250 m³. (4 kap. 12 § 1 p)
- b₄ Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
- e₁ Största bruttoarea är 00 m². (4 kap. 11 § 1 st 1 p)

- e₂ Största byggnadsarea är 240 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. (4 kap. 11 § 1 st 1 p)
- f₁ Endast radhus, parhus och kjedjehus får uppföras. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. (4 kap. 10 §)
- n₂ Trädrad ska finnas. (4 kap. 10 §)
- n₃ Marken får inte användas för parkering. (4 kap. 13 § 1 st 3 p)
- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter och komplementbyggnad minst 1,5 meter från kvartersgräns. (4 kap. 16 § 1st 1 p)
- Marken får inte förses med byggnad. (4 kap. 11 § 1st 1 p)
- Endast komplementbyggnad får placeras. (4 kap. 11 § 1st 1 p)
- Intervall för takvinkel i grader. Intervall för takvinkel gäller inte takkupor. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
- Största takvinkel är 00 grader. (4 kap. 16 § 1 st 1 p)
- Utfartsförbud. (4 kap. 9 §)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (4 kap. 6 §)

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

UPPLYSNING

Skolgården bör utformas så att buller från trafik inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal nivå på de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. På övriga vistelseytor inom skolgården bör 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal nivå inte överskridas.

Lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall tillåts, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelspunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

SAMRÅDSHANDLING

- Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
 - fastighetsförteckning
 - samråds-krets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning
BN godk./antag.
KF antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för skola och bostäder med mera vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered - Alternativ 2

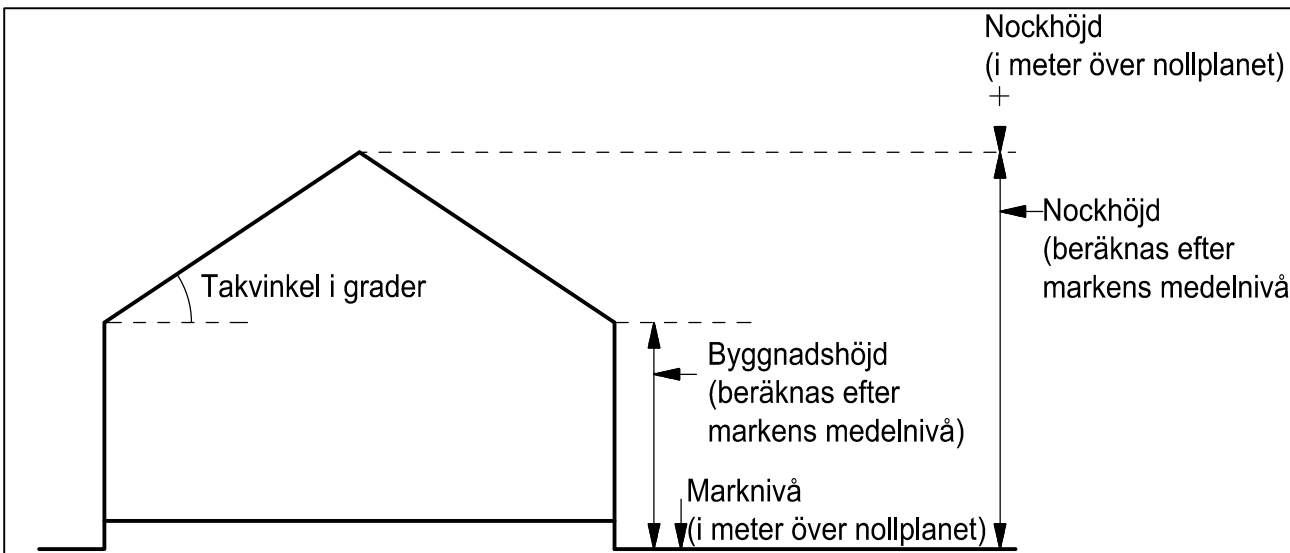
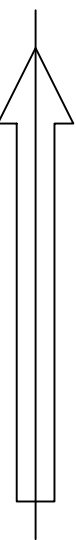
Göteborg 2021-08-24, Koncept 2021-06-30

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Projektledare

Anna Uhrbom
Planarkitekt Urbanista Stad

André Berggren
Planarkitekt Urbanista Stad



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.



Skala 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)

Cadritad av: Fredblad arkitekter och Norconsult

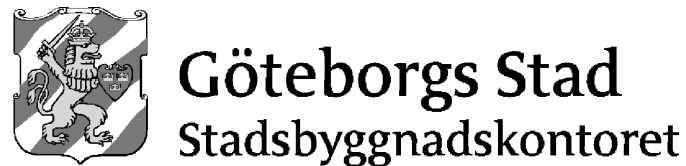
	BEFINTLIG BEBYGGELSE
	NYA BOSTÄDER
	ÄLDREBOENDE
	IDROTTHALL
	SKOLA
	PUBLIKA GRÖNYTOR
	PRIVAT TOMT/GÄRD
	SKOLGÄRD
	TROTTOAR/HÄRDLAGD YTA
	PARKERING
	III ANTAL VÅNINGAR
	ENTRÉ TILL NY BEBYGGELSE

BETECKNINGAR

Planområdesgräns

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsrets



Detaljplan för skola och bostäder
med mera vid Önneredsvägen inom
stadsdelen Önnered - Alternativ 2

Göteborg 2021-08-24, Koncept 2021-06-30

Anna Uhrbom
Planarkitekt Urbanista Stad

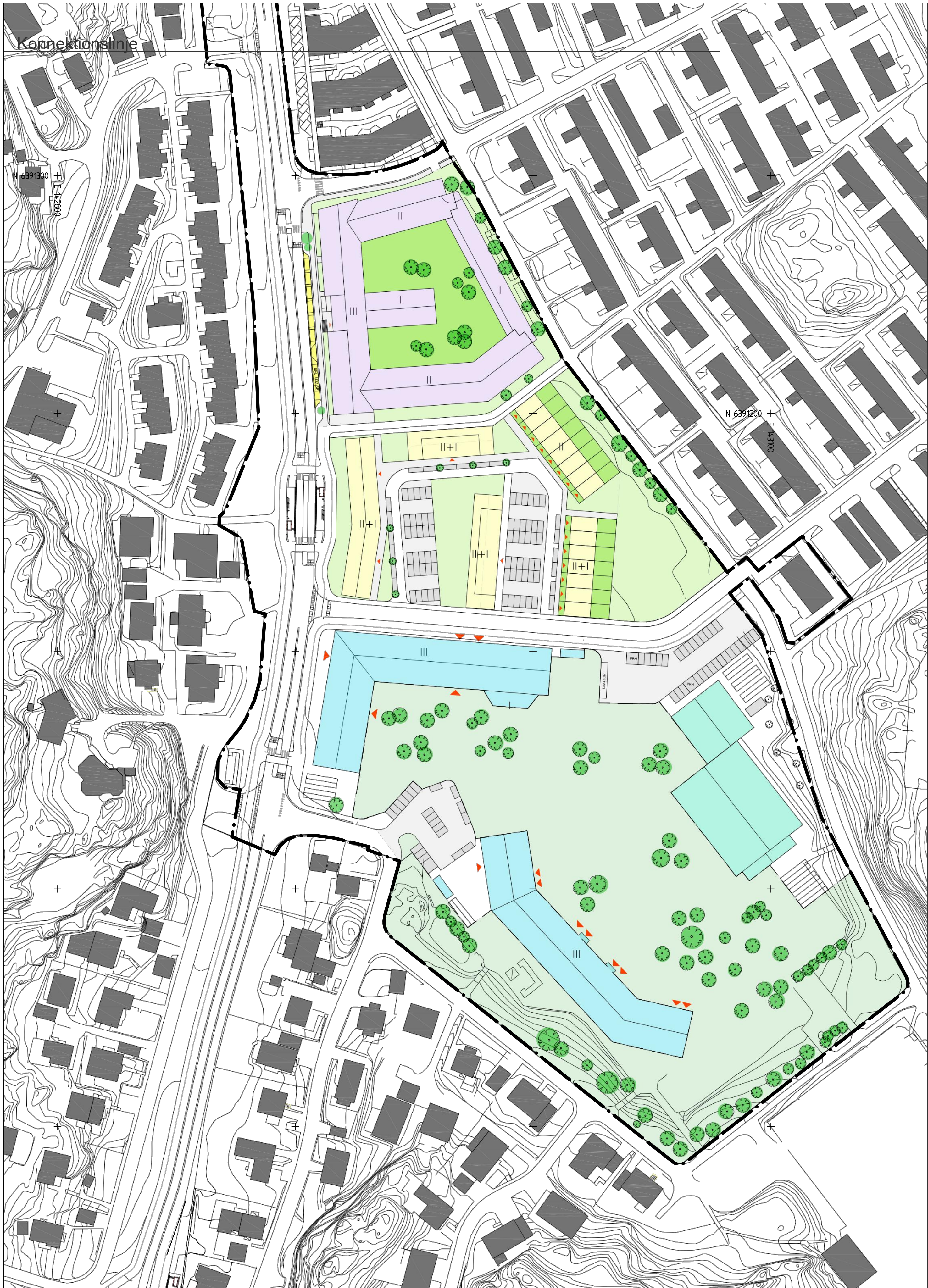
Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Projektleddare

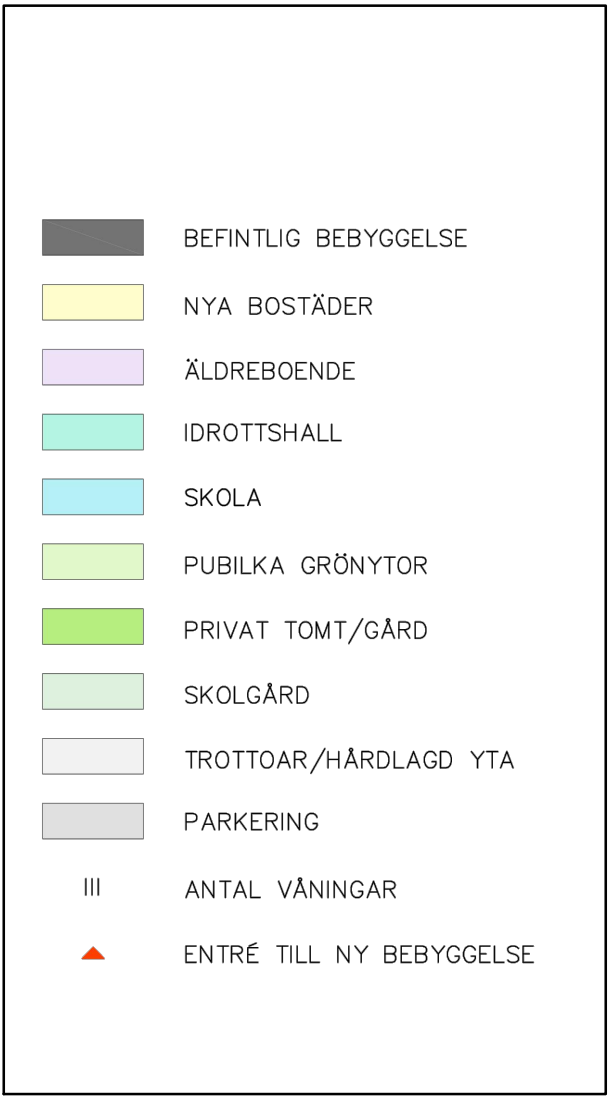
André Berggren
Planarkitekt Urbanista Stad

ILLUSTRATIONSITNING 1 av 2

2-XXXX



Skala 1 :1000 (A1) 1:2000 (A3)

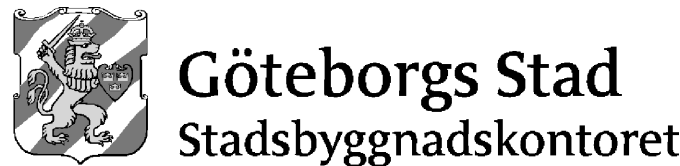


BETECKNINGAR

Planområdesgräns

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådskrets



Detaljplan för skola och bostäder
med mera vid Önneredsvägen inom
stadsdelen Önnered - Alternativ 2

Göteborg 2021-08-24, Koncept 2021-06-30

Anna Uhrbom
Planarkitekt Urbanista Stad

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Projektledare

André Berggren
Planarkitekt Urbanista Stad



Cadritad av: Emelie Diep Olsson och André Berggren

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns som behålls
- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, fasadliv
- Befintlig byggnad, takkontur

SAMRÅDSHANDLING

- Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - illustrationsritning
 - grundkarta (preliminär)
 - fastighetsförteckning
 - samrådsrets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag.	Planbeskrivning
KF antagande	
Laga kraft	

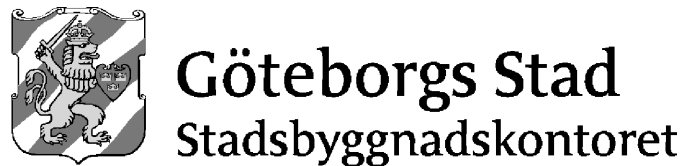
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

GRUNDKARTAN

- Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.
- Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.
- Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000
- Geodataavdelningen 20XX-XX-XX

Andreas Jonsson
Avd.chef

Sonja Johansson



Detaljplan för skola och bostäder med mera vid Önnaredsvägen inom stadsdelen Önnared - Alternativ 2

Göteborg 2021-08-24, Koncept 2021-06-30

Anna Uhrbom
Planarkitekt Urbanista Stad

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Projektleddare

André Berggren
Planarkitekt Urbanista Stad



Cadritad av: Emelie Diep Olsson och André Berggren

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns som behålls
- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, fasadliv
- Befintlig byggnad, takkontur

SAMRÅDSHANDLING

- Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - illustrationsritning
 - grundkarta (preliminär)
 - fastighetsförteckning
 - samrådsrets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag.	Planbeskrivning
KF antagande	
Laga kraft	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

GRUNDKARTAN

- Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.
- Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.
- Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000
- Geodataavdelningen 20XX-XX-XX

Andreas Jonsson
Avd.chef

Sonja Johansson



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för skola och bostäder med mera vid Önnaredsvägen inom stadsdelen Önnared - Alternativ 2

Göteborg 2021-08-24, Koncept 2021-06-30

Mari Tastare
Planchef

Agneta Runevad
Projektledare

André Berggren
Planarkitekt Urbanista Stad

Anna Uhrbom
Planarkitekt Urbanista Stad