



Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2022-06-20
Diarienummer 6346/18

Handläggare
Ida Lundskog
Telefon: 031-368 12 92
E-post: ida.lundskog@fastighet.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB inom Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB inom Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen förändras i enlighet med rubriken *Förändring av markanvisning* i detta tjänsteutlåtande och förlängs med två år t.o.m. 2024-05-23.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som behöver förlängas. På grund av ändrade omständigheter behöver även villkoren i markanvisningen förändras.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden beslutade om att markanvisa aktuellt område 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 har förlängts vid ett flertal tillfällen och förlängdes senast 2022-02-09 fram till dess att byggnadsnämnden fattat beslut om den fortsatta inriktningen av planarbetet. Skälet till ett behov av inriktningsbeslut var att 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 behöver markanvisningen förändras då den nuvarande ställer krav på bostäder i flerbostadshus. Ett av kraven i markanvisningen var att kommunen skulle ges möjlighet att hyra 16 lägenheter för boende med särskild service (BmSS). I och med Detaljplanens ändrade inriktning kommer kommunen (om behov finns) i stället bygga BmSS i egen regi inom detaljplanen och i sådana fall behålla en tomt för detta ändamål.

Förändring av markanvisning

Följande villkor föreslås tas bort från markanvisningen:

- Krav på bostäder i flerbostadshus
 - av dessa ca 30 trygghetsbostäder
- Krav på att resterande bostäder ska upplåtas med totalt 70 % hyresrätter och 30 % bostadsrätter
- Krav på lämnande av hyresrätter till nyanlända ur befintligt bestånd (krav uppfyllt av markanvisad part)
- Krav på aktiva bottenvåningar
- Krav på att bolaget ska arbeta med de villkor som utifrån bolagets ansökan ligger till grund för tilldelning av markanvisningen (bilaga 3 markanvisningsavtalet)
- Krav på boende med särskild service (BmSS)
- Krav på kommunala kontrakt
- Krav på förfogandeförbud hyresrätt
- Pris hyresrätt

Följande krav tillkommer markanvisningen:

- Markpriset är 25 000 kr/kvm BTA enligt prismodellen

Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning beror på ny politisk inriktning för projektet och detaljplanearbetet därav har tagit längre tid än beräknat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen förlängs enligt beslutspunkterna ovan t.o.m. 2024-05-23.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

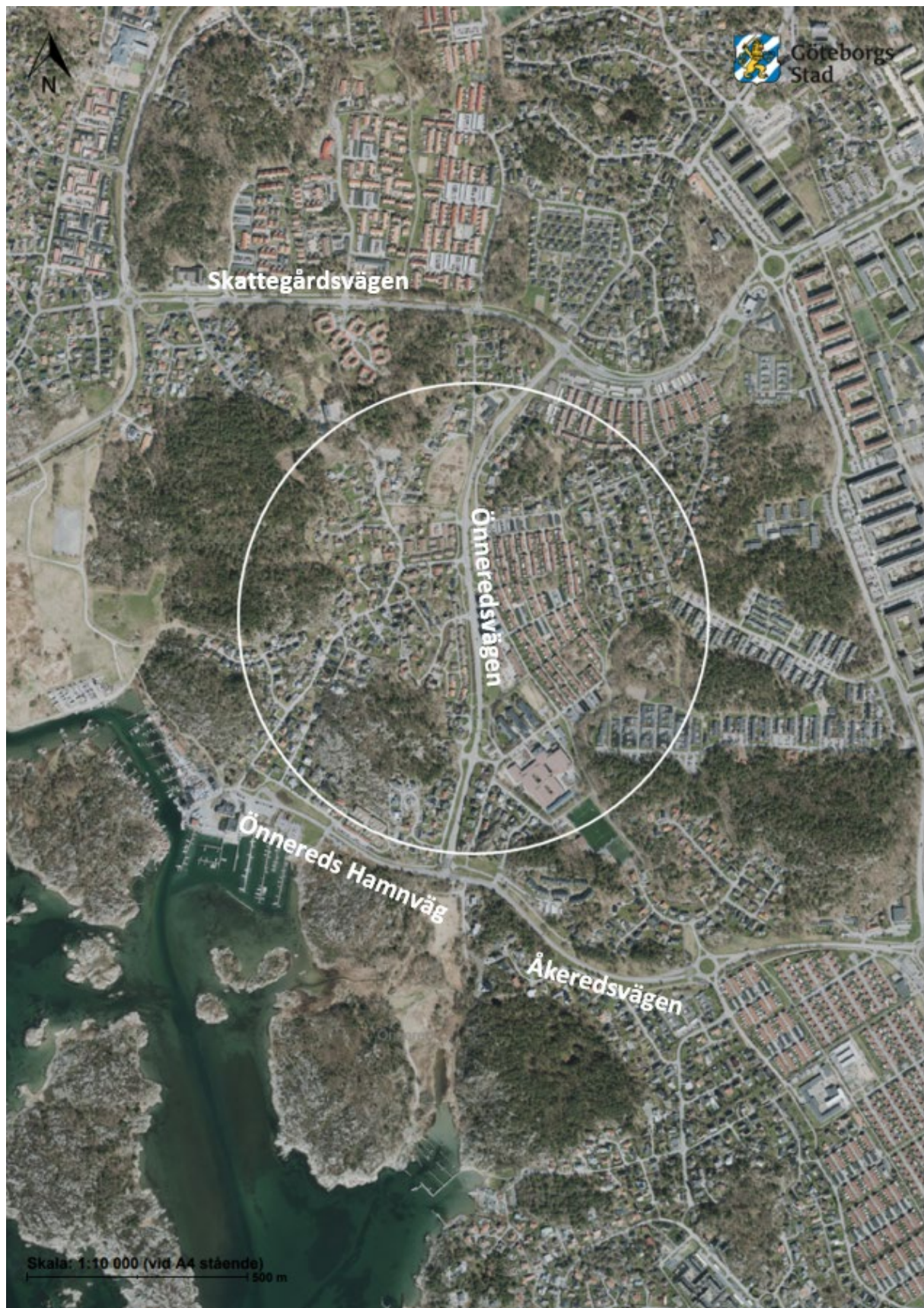
Stena Fastigheter AB: bodil.lofmark@stena.com

Magnus Månssons Fastigheter AB: andreas.dahlqvist@semren-mansson.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Tidigare tjänsteutlåtanden inkl. protokollsutdrag
4. Markanvisningsavtal 2017

Översiktskarta



The map shows a residential area in Göteborg, Sweden. A red-outlined polygon highlights a specific site. The map includes street names such as Skattegårdsvägen, Örnaredsvägen, Gräskärsgränd, and others. A north arrow is located in the top left corner, and a scale bar indicating 1:5 000 is at the bottom left. The Göteborgs Stad logo is in the top right corner.

Skala: 1:5 000 (vid A4 stående)



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-05-24

Diarienummer 6346/18

Handläggare

Malin Lorentsson

Telefon: 031-368 11 46

E-post: malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Stena Fastigheter AB, i samverkan med Magnus Månssons Fastigheter AB inom Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till markanvisad part inom detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered förlängs på oförändrade villkor med 12 månader t.o.m. 2022-06-10
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Detaljplan/berörda fastigheter: *Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered. Berörande fastigheterna Fiskebäck 756:65, Önnered 56:1 med flera*

Syfte/omfattning av markanvisning: *ca 225 bostäder.*

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning: *2017-11-27, 2018-12-10, 2020-12-07*

Markanvisning upphör: *2021-06-10*

Status/Anledning, till förlängning: *Detaljplanen har återremitterats av Byggnadsnämnden i samband med att planen var uppe för beslut om att gå ut på samråd. Byggnadsnämndens beslut innebär att två parallella samrådsförslag ska tas fram där ett är i enlighet med markanvisningen och ett är med en lägre andel bostäder. Eventuell förändring av denna markanvisning bör ske tidigast efter att förslagen varit ute på samråd.*

Övrigt: *Detaljplanen förväntas gå ut på samråd i Q3-Q4 2021, granskning i Q3 2022 samt antagande under Q2 2023.*

Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning enbart beror på förseningar inom projektet och därmed att detaljplanearbete har tagit längre tid än beräknat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2022-06-10.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Stena Fastigheter AB: bodil.lofmark@stena.com

Magnus Månssons Fastigheter AB: Andreas.Dahlqvist@semren-mansson.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta



Förlängning av markanvisning till Stena Fastigheter AB, i samverkan med Magnus Månssons Fastigheter AB, inom detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

§ 122, 6346/18

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar;

1. Markanvisning till markanvisad part inom detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered förlängs på oförändrade villkor t.o.m. 2021-12-31.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-05-24

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till en kortare förlängningstid, t.o.m. 31 december 2021

Emmali Jansson (MP) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Tjänstgörande ordförande Hampus Magnusson (M) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden bifallit yrkande från Patrik Höstmad.

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) och Jennifer Cardell (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.



Protokollsutdrag skickas till

Stena Fastigheter AB

Magnus Månsson Fastigheter AB

Dag för justering

2021-06-01

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Hampus Magnusson

Justerande

Emmali Jansson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2021-11-15

Diarienummer: 6346/18

Handläggare

Malin Lorentsson

Telefon: 031-368 11 46

E-post: malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

Yttrande över förslag till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen, inom stadsdelen Önnered, samrådsremiss

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

Alternativ 1 till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered tillstyrks.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered med begäran om fastighetsnämndens yttrande senast den 20 oktober 2021. Fastighetskontoret har begärt förlängd remisstid.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnationen av ett nytt äldreboende i Önnered, en ny skola samt att kunna ersätta Önneredsskolan med en ny skola.

Samrådsförslaget är uppdelat i två olika alternativ. Den kommunala servicen är likvärdig i båda förslagen, skillnaden är i antal bostäder samt möjlighet till upplåtelseform på bostäderna.

Alternativ 1 möjliggör för ca 250 nya bostäder i flerbostadshus och radhus. Planförslaget omfattar även ett nytt torg, en omvandling av Önneredsvägen och ger möjlighet till en ny idrottsanläggning på kvartersmark. Förslaget är baserat på den markanvisning fastighetsnämnden beslutade om 2017.

Alternativ 2 möjliggör för ca 116-140 bostäder i radhus alternativt i radhus och flerbostadshus beroende på val av upplåtelseform. Planförslaget omfattar även en ny bostadsnära park och en omvandling av Önneredsvägen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets inkomster beräknas till mellan ca 140 och 230 miljoner kronor i form av markförsäljning. Projektets utgifter uppgår till ca 70 miljoner kronor. Större delen av utgifterna avser gatuombyggnaden samt det nya torget (alternativt 1) eller den bostadsnära parken (alternativ 2). Projektnettot uppgår till mellan ca 70 och 160 miljoner kronor.

Fastighetsnämnden får inkomster från markförsäljning och utgifter för byggnation av allmän plats i form av gata, park och skyfall- och dagvattenåtgärder.

Trafiknämnden kan få ökade kostnader i och med ombyggnationen av Önneredsvägen och Juteskärgatan, ökningen är dock marginell då det är ungefär samma yta att sköta.

Park- och Naturnämnden får ökade driftkostnader, framför allt för det tillkommande torget.

Lokalnämnden får kostnader för nybyggnation av äldreboende och skolor, samt rivningskostnader och eventuella evakueringskostnader. Lokalnämnden får även kostnader för kommuninterna markupplåtelser samt ökade driftkostnader för äldreboendet och skolorna. Lokalnämnden får intäkter från uthyrningen av anläggningarna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Båda alternativen utgår ifrån redan ianspråktagen mark.

Områdets naturvärden är till största del knutna till befintliga trädrader i södra planområdet och de pilträd i norra området som kommer att skyddas med planbestämmelser. Tre av trädraderna i söder kommer tas ned och ersättas med nya träd. Dispens kommer att sökas hos Länsstyrelsen efter samråd.

Inga miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planens genomförande inte kommer att påverka statusen för Askims fjord negativt. Detta grundar sig i att de totala föroreningsmängderna blir betydligt lägre än befintliga, om föreslagna reningslösningar anläggs.

Det finns kollektivtrafik i området i form av buss som går utmed Önneredsvägen och till/från Frölunda Torg. Det finns behov av ökad turtäthet men Västrafik har inga planer på att utöka turtätheten idag.

Bullerberäkningarna visar att exploateringen medför en försumbar ökning av trafikbullernivåer med upp till 2 dBA ekvivalent- samt 2 dBA maximal ljudnivå på befintliga bostäder utmed Önneredsvägen.

Planen bedöms överlag ha en positiv inverkan på möjligheterna att nå miljömålen då trafikökningen i området bedöms som marginell och sammantaget bedöms de positiva effekterna överväga de negativa. Detta gäller både alternativ 1 och 2.

Bedömning ur social dimension

Stadsdelen domineras i dagsläget av småhusbebyggelse där ca 82 % är småhus.

Huvuddelen av lägenheterna som finns i stadsdelen är bostadsrätter. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för markanvisning att ca 70% av bostäderna ska byggas som hyresrätter och 30% som bostadsrätter. Av de planerade hyresrätterna ska kommunen ha möjlighet att hyra 16 lägenheter om ca 40–45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS). Genom att planera för fler bostadstyper och möjliggöra för andra upplåtelseformer än de som dominerar området i dagsläget bidrar planen till ökad mångfald och jämställdhet. Om alternativ 2 är det förslag som Byggnadsnämnden beslutar att gå vidare med efter samråd kommer markanvisningen behöva förändras vad

avser BmSS och för att få ekonomi i förslaget även upplåtelseformer. Alternativ 2 skulle därför inte förbättra blandningen i området, utan medföra fler småhus med äganderätt alternativt en mindre andel bostäder i flerbostadshus. BmSS i alternativ 2 kan ordnas som en fristående byggnad, det bör gå att ordna 8 lägenheter.

Båda alternativen innebär att Önneredsvägens barriäreffekt minskar i samband med att gatan får ett smalare körfält och förbättrade möjligheter att gå och cykla utmed gatan samt fler passager över gatan då de befintliga gångtunnlarna under Önneredsvägen ersätts med säkra passager i gatuplan. Detta ökar även tillgängligheten i området då dagens tunnlar inte är anpassade efter gällande tillgänglighetskrav.

En analys av områdets sociotopvärden visar att det finns ett behov i området av en mötesplats. Alternativ 1 föreslår ett nytt torg i den södra delen av området i anslutning till den nya bebyggelsen, mellan det nya äldreboendet, skolan och idrottshallen. I bottenvåningen mot torget föreslås lokaler för centrumverksamhet. Med närliggande målpunkter som busshållplats, entré till äldreboende, idrottshall, skola och även bostäder bedöms torget ha goda förutsättningar som en levande plats utan att vara beroende av särskilda former för handel i kvarter E. Torgets strategiska placering mellan olika verksamheter för barn och äldre möjliggör även för olika generationer att mötas.

Alternativ 2 ger möjlighet att ordna en mötesplats i området i form av en bostadsnära park. Parken är planerad i södra delen av området mellan tänkt ny bebyggelse, befintliga radhus och Juteskärgatan. Några lokaler i bottenplan planeras inte i alternativ 2 utöver redan befintlig verksamhet i vård- och omsorgsboendet Åkerhus.

En SKA/BKA workshop har genomförts med deltagare från stadens förvaltningar och från byggaktörerna Stena Fastigheter och Månsson Fastigheter. Särskilt fokus lades på barnaspekten där deltagarna tilldelades roller där de skulle fokusera på att dokumentera barnkonsekvenserna utifrån åldersgrupperna 1-6 år, 7-13 år och 14-18 år.

I barnkonsekvensanalysen framkom bland annat att det idag fanns brister på mötesplatser och service i området och att Önneredsvägen idag upplevdes som en barriär. Detaljplanen möjliggör en ny modern skola för barnen med större skolgård än idag, tryggare passager över Önneredsvägen och bra mötesplats vid det nya torget eller i den bostadsnära parken. I alternativ 1 möjliggörs också en ny idrottshall som ökar möjligheterna till aktivitet i området vilket ansågs positivt. Bättre- och tryggare gång-cykelstråk erbjuder även ett alternativ till att ta bilen till olika forum. Inte minst skapar detta en självständighet hos barn. Risk för fortsatt låg turtäthet på kollektivtrafiken ansågs vara den största nackdelen med förslaget för barn.

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#)

Ärendet

Förslag till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered är ute på samrådsremiss.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2021-09-07 översänt förslag till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered med begäran om fastighetsnämndens yttrande.

Datum	Tidigare beslut i FN
2017-11-27	Markanvisning
2018-12-10	Förändring samt förlängning av markanvisning
2020-12-07	Förlängning av markanvisning
2021-05-24	Förlängning av markanvisning

Detaljplanen

Planområdet är beläget i stadsdelen Önnered, utmed Önneredsvägen ca 10 km sydväst om Göteborg centrum och 2,5 km sydväst om Frölunda torg. Marken ägs av Göteborgs stad förutom Önnered 64:2 som är privatägd. Markanvisning för bostäderna har skett till Stena Fastigheter AB i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB.

Planens syfte är att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende med nytt samt att skapa nya utbildningslokaler i form av en ny skola samt att på sikt möjliggöra att befintliga Önneredsskolan kan ersättas av en ny skolbyggnad. Planens syfte är även att öka bostadsbeståndet och förbättra tillgängligheten för fotgängare och cyklister samt att öka trafiksäkerheten.

Ett uttalat syfte vid beslut om markanvisningen och vid planstarten var att planen skulle skapa en mer varierad bebyggelse med blandade upplåtelseformer och en varierad skala. Alternativ 1 uppfyller detta syfte, medan alternativ 2 möjliggör bebyggelse som liknar den befintliga i området och inte bidrar till varierad bebyggelse eller möjliggör blandade upplåtelseformer.

Alternativ 1 innebär följande i korthet:

- Utveckling av den kommunala servicen i området i form av ny och större byggrätt för vård- och omsorgsboendet, möjliggörande för två nya skolor varav en där befintliga Önneredsskolan är belägen.
- Nya bostäder i flerbostadshus och radhus. Alternativ 1 möjliggör för ca 250 nya bostäder.
- Ny mötesplats i form av ett torg med grön karaktär.
- Möjlighet till idrottshall i anslutning till torget.
- Upprustning och avsmalning av Önneredsvägen samt utbyggnad av gångbana på östra sidan av Önneredsvägen och separerad gång- och cykelbana på den västra sidan.
- Fastighetsindelingsbestämmelsen som säger att fastigheten Önnered 64:2 inte får delas på tas bort och planen medger även inrättande av lägenheter i det befintliga huset. Planen medger ingen tillkommande byggrätt på fastigheten.



Perspektivbild över torget och planerade bostäder från söder, Semrén & Månsson

Alternativ 2 innebär följande i korthet:

- Utveckling av den kommunala servicen i området i form av ny och större byggrätt för äldreboende, möjliggörande för två nya skolor varav en där befintliga Önneredsskolan är belägen.
- Nya bostäder i radhus och eventuellt flerbostadshus. Planförslaget möjliggör för ca 114-140 nya bostäder. Om endast radhus byggs ca 114 bostäder och om ett eller flera mindre flerbostadshus byggs upp mot ca 140 bostäder.
- Ny bostadsnära park.
- Upprustning och avsmalning av Önneredsvägen samt utbyggnad av gångbana på östra sidan av Önneredsvägen och separerad gång- och cykelbana på den västra sidan.
- Fastighetsindelningsbestämmelsen som säger att fastigheten Önnered 64:2 inte får delas på tas bort och planen medger även inrättande av lägenheter i det befintliga huset. Planen medger ingen tillkommande byggrätt på fastigheten.



Perspektivbild över södra planområdet från sydväst, Fredblads arkitekter och Norconsult

Markanvisningen

Fastighetsnämnden beslutade 2017-11-27 att ge markanvisningen till Bror Johansson och Co och till Stena Fastigheter AB tillsammans med Magnus Månsson Fastigheter AB. 2018-12-10 togs ett nytt beslut där Stena Fastigheter AB tillsammans med Magnus Månsson Fastigheter AB övertog hela markanvisningen då Bror Johansson och Co bestämt sig för att tacka nej. Markanvisningen har förlängts vid två tillfällen, 2020-12-07 och 2021-05-24.

Markanvisningen är lämnad med följande villkor:

- 30 av bostäderna ska vara trygghetsbostäder med valfri upplåtelseform.
- 70 % av bostäderna ska vara hyresrätter och 30 % bostadsrätter.

- Stena Fastigheter AB har genom särskilt avtal med Fastighetskontoret förbundit sig att lämna bostäder (hyresrätter) ur befintligt bestånd under 2018 och 2019 till anvisade nyanlända.
- Bottenvåningar ska vara aktiva och bidra till stadslivet i området.
- Exploatörerna ska ta fram en plan för en bredare dialog och involvera de närboende i dialogarbetet under planprocessen.
- Modellen för social hänsyn som förvaltningen för inköp och upphandling har utarbetat ska användas i tillämpliga delar.
- Miljöanpassat byggande ska tillämpas.
- Kommunen ska ges möjlighet att hyra 16 lägenheter för boende med särskild service (BmSS).
- 15 % av hyresrätterna ska ha en hyra på 1000 kr/kvm BOA (2017 år prisnivå) som kommunen ska ges möjlighet att hyra för så kallade kommunala kontrakt.

Allmän plats m.m.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Detaljplanen innehåller allmän plats i form av gata, gångväg, cykelväg, torg och park. Juteskärgatan kommer att ledas om till en ny sträckning norr om skolområdet in mot radhusområdet. Önneredsvägen kommer att byggas om och körfälten avsmalnas för att möjliggöra gångbana på östra sidan av gatan och separerad gång- och cykelväg på västra sidan.

I alternativ 1 ska ett torg anläggas i den södra delen av planområdet. Utifrån en analys av områdets sociotopvärden har det framkommit att det saknas en mötesplats i området. Torget ska kunna bli områdets naturliga mötesplats. I alternativ 2 ska behovet av mötesplats ordnas med en bostadsnära park mellan det södra bostadskvarteret, juteskärgatan och det befintliga radhusområdet.

Övriga områden utlagda som park inom detaljplanen ska mestadels användas för skyfallshantering.

Avtal

Genomförandavtal som reglerar parternas åtaganden under genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan exploatörerna och kommunen. Köpekontrakt som reglerar försäljningen av kvartersmark från kommunen till exploatörerna ska upprättas i samband med genomförandavtalet.

Tidplan

Samråd sker under början av kvartal 4 2021, granskning är planerad att ske under kvartal 4 2022 och antagande kvartal 3 2023. Om detaljplanen inte blir överklagad kan projektering av allmän plats påbörjas under kvartal 1 2024, projekteringen bör ta mellan 6-9 månader och då kan upphandling av entreprenör påbörjas under kvartal 3 2024. Byggstart bör kunna starta under kvartal 4 2024.

Exploatörerna kan tillträda kvartersmarken i norra planområdet direkt när detaljplanen vunnit laga kraft. I södra delen kan kvartersmarken inte överlätas till exploatörerna förrän

efter det att Lokalförvaltningen rivit det befintliga vård- och omsorgsboendet och de befintliga byggnaderna vid Klåveskärgatan.

Lokalförvaltningen måste börja med att riva byggnaderna vid Klåveskärgatan för att kunna påbörja byggnationen av det nya vård- och omsorgsboendet. När det nya vård- och omsorgsboendet står på plats kan det befintliga vård- och omsorgsboendet Åkerhus rivas. När Åkerhus är rivet kan Lokalförvaltningen påbörja byggnation av en ny skola och delar av fastigheten planlagd för kvartersmark kan överlåtas till exploatörerna. Efter att den nya skolan är på plats har Lokalförvaltningen möjlighet att evakuera eleverna i Önneredsskolan till den nya skolan och kan sedan riva Önneredsskolan och bygga en ny mer yt-effektiv skola på fastigheten. Utan att ha detaljstuderat bygglogistiken har fastighetskontoret gjort en uppskattning att Lokalförvaltningens åtaganden kommer att pågå i upp mot 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

De stora utgifterna i projektkalkylen, bilaga 1, är framförallt ombyggnationen av det befintliga gatunätet samt den nya dragningen av Juteskärgatan. I kostnaderna för gata ligger även åtgärder för gång- och cykelvägar, skyfallsåtgärder och förändring av busshållplatser samt borttagning av gångtunnlar med.

Kostnader för parkanläggning avser framförallt det nya torget (alternativ 1) eller den nya bostadsnära parken (alternativ 2).

Intäkter från markförsäljningen beräknas bli mellan 140 och 230 miljoner kronor. Intäkten är beroende av hur många kvm BTA bostad som kommunen säljer till exploatörerna och kan komma att justeras efter samråd. Intäkten är också beroende på upplåtelseform.

Kretslopp- och Vattennämnden har i tidigt skede uppskattat kostnaderna i planområdet till ca 11 miljoner kronor. Någon intäkt finns ännu ej beräknad då den framtida fastighetsindelningen är för oklar i detta skede.

Budgetkonsekvenser

Större delen av allmän plats-kostnader kopplade till detaljplanen redovisade i bilaga 2 kommer att bekostas av fastighetskontoret genom markförsäljningen.

I alternativ 2 är en del av kostnaden för anläggandet av den bostadsnära parken lagd som skattefinansierad. Det beror på att upptagningsområdet för parken är ungefär 50 % detaljplanen och 50 % befintliga bostäder.

Det är möjligt att det kommer att tillkomma gatanläggningar som ska bekostas med skattemedel när gatan har detaljstuderats, detta kommer i sådana fall att redovisas till granskningen. I alternativ 2 ligger borttagning av två gångtunnlar som en skattefinansierad kostnad. Eftersom antalet bostäder är lägre i alternativ 2 ses det inte som nödvändigt för detaljplanen att ta bort den mittersta och den norra gångtunneln. Den södra bekostas fortfarande av exploateringen.

Driftkonsekvenser

Fastighetsnämnden får intäkter från kommuninterna upplåtelser för skolor samt äldreboendet.

Trafiknämnden får till viss del ökade kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats gata och gång- och cykelväg.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av park och torg.

Kretslopp- och Vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-ledningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommuninterna markupplåtelser, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för äldreboendet och skolorna. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Osäkerhet och risker

Det är förhållandevis stora byggnader, framför allt Lokalförvaltningens olika byggnader, som kommer att byggas samtidigt eller i närtid av varandra på förhållandevis liten yta. Bygglogistik och samordning kommer att bli en stor utmaning i projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Alternativ 1:

Förslaget uppfyller målet om att tillgodose mark för kommunala ändamål.

Förslaget ger 250 nya bostäder och hjälper staden att nå bostadsförsörjningsmålet och målet om att möjliggöra för 50.000 nya bostäder innan 2035. Alternativ 1 hjälper också staden att nå målet om att tillmötesgå olika bostadsbehov.

Alternativ 2:

Förslaget uppfyller målet om att tillgodose mark för kommunala ändamål.

Alternativ 2 ger med störst sannolikhet 116 nya bostäder i form av radhus vilket hjälper till att nå småhusmålet. Förslaget ger ett ökat tillskott av bostäder och hjälper till att nå målet om bostadsförsörjning och målet om att möjliggöra för 50.000 nya bostäder innan 2035.

Överväganden

För att kunna räkna på de olika alternativen i projektkalkylen (bilaga 1) har varje alternativ fått ett antal fasta utgångsvärden. De är beskrivna högst upp i bilagan under rubriken för respektive alternativ och avser antal bostäder samt fördelning av upplåtelseform. Samtliga alternativ medför ett positivt exploateringsnetto och bidrar till fler bostäder samt en utveckling av den kommunala servicen i Önnared genom byggnation av två nya skolor och ett nytt vård- och omsorgsboende.

Alternativ 1 bidrar i högre utsträckning vad avser antal bostäder (flest bostäder). Båda alternativen under alternativ 2 bidrar däremot starkare än alternativ 1 till ett positivt exploateringsnetto.

Alternativ 1 kan vidare antas bidra starkare än alternativ 2 till att öka möjligheten till blandat boende utifrån upplåtelseform.

Alternativ 1 är anpassat efter markanvisningen och alternativ 2 är anpassat efter Byggnadsnämndens beslut om annorlunda utformning av detaljplanen. Alternativ 2 passar inte in i villkoren som markanvisningen är lämnad med. Konsekvensen ifall alternativ 2 är det som ska arbetas vidare med efter samråd är att markanvisningen kommer behöva ses över. Framförallt behöver fördelningen av upplåtelseform ses över för att bibehålla god ekonomi i projektet. Den bilagda projektkalkylen utgår ifrån att alternativ 2 till största del har upplåtelseformen äganderätt.

Markanvisningen tilldelades aktörerna genom öppet förfarande. Aktörerna valdes ut och tilldelades markanvisningen för att de på ett bra sätt uppfyller de villkor som ställdes. Om markanvisningen ska ändras måste även aktörerna hanteras.

En eventuell förändring av markanvisningen bör inte ske förrän efter det att Byggnadsnämnden fattat beslut om vilket alternativ som ska arbetas vidare med. Byggnadsnämndens beslut kommer att fattas efter samråd.

Arbetet med framtagandet av alternativen har skett med god samsyn från samtliga planerande förvaltningar i projektet och Fastighetskontorets synpunkter under arbetets gång har arbetats in i förslaget.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret ser fördelar med båda alternativen men också att respektive alternativ rymmer specifika fördelar relativt varandra. Kontoret har Fastighetsnämndens beslut om markanvisning att förhålla sig till. Alternativ 1 bygger på detta markanvisningsbeslut. Till följd av det alltså gällande beslutet om markanvisning på ovan beskrivna villkor och föresatser, landar kontoret i att förorda alternativ 1.

Fastighetskontoret anser att exploateringsekonomin är godtagbar och tillstyrker alternativ 1 av detaljplanen för skola och bostäder m.m vid Önneredsvägen.

Om området inte hade varit markanvisat utifrån bl a både innehåll och en exploateringsgrad såsom framgår av alternativ 1, och om valet mellan de båda alternativen 1 och 2 därmed hade varit mer öppet, så skulle alternativ 2a utifrån kontorets resonemang ovan ha framstått som väl så bra.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen, inom stadsdelen Önnered, samrådsremiss

§ 307, 6346/18

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Alternativ 2B, med inslag av småhus, till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered tillstyrks.
2. Markanvisningen förlängs på oförändrade villkor fram till dess att byggnadsnämnden fattat beslut om den fortsatta inriktningen av planarbetet. Kontoret får i uppdrag att återkomma till nämnden med förslag till fortsatt hantering av markanvisningen efter det att byggnadsnämnden fattat nyss sagda beslut.

Tidigare behandling

Bordlagt 2021-11-15, § 268

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-11-15

Yrkande D, M, L den 2021-11-14

Yrkanden

Hampus Magnusson (M) och Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, M, L

Sven Carlsson (S), Thomas Larsson (MP) och Lina Gudmundsson (V) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Hampus Magnusson ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, M och L. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja-röst för bifall till yrkande från D, M och L. Nej-röst för bifall till kontorets förslag”.

Hampus Magnusson, Patrik Höstmad, Anders Karlsson, Bengt-Åke Harrysson och Marie Zachrisson röstar Ja (5).

Carin Malmberg, Lina Gudmundsson, Thomas Larsson och Sven Carlsson röstar Nej (4).

Nämnden beslutar härafter att markanvisningen förlängs på oförändrade villkor fram till dess att byggnadsnämnden fattat beslut om den fortsatta inriktningen av planarbetet.

Kontoret får i uppdrag att återkomma till nämnden med förslag till fortsatt hantering av markanvisningen efter det att byggnadsnämnden fattat nyss sagda beslut.

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Reservationer

Sven Carlsson (S), Carin Malmberg (S), Thomas Larsson (MP) och Lina Gudmundsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsutdrag till:

Byggnadsnämnden

Dag för justering

2021-12-22

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson



Ordförande
Hampus Magnusson

Justerande
Thomas Larsson

Fastighetsnämnden 2021-11-15
Ärende 11 Dnr 6346/18

Yrkande angående Yttrande över förslag till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen, inom stadsdelen Önnered, samrådsremiss

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Alternativ 2B, men med inslag av småhus, till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered tillstyrks.

Yrkandet

Med hänvisning till anpassning till områdets karaktär, de närboendes synpunkter och exploateringsekonomi så tillstyrker vi Alternativ 2B. Vi vill vidare att fortsatt planprocess driver ytterligare anpassning till den befintliga bebyggelsen. Byggrätterna närmast befintliga småhus bör planeras för småhus av samma höjd och karaktär som de befintliga. Samtidigt kan inriktningen utmed Önneredsvägen vara radhus. Radhus i närheten av småhus ska anpassas till småhusens höjd och karaktär.



Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen, inom stadsdelen Önnered, samrådsremiss

§ 268, 6346/18

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Robert Hammarstrand (S):

Ärendet bordläggs till den 13 december 2021.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-11-15

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Dag för justering

2021-11-24

Vid protokollet

Sekreterare

Peter Kim

Ordförande

Hampus Magnusson

Justerande

Thomas Larsson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-11-16

Diarienummer 6346/18

Handläggare

Malin Lorentsson

Telefon: 031-368 11 46

E-post: malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Stena Fastigheter AB, i samverkan med Magnus Månssons Fastigheter AB inom Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till markanvisad part inom detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered förlängs på oförändrade villkor med sex månader t.o.m. 2021-06-10
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Detaljplan/berörda fastigheter: *Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered. Berörande fastigheterna Fiskebäck 756:65, Önnered 56:1 med flera*

Syfte/omfattning av markanvisning: *ca 225 bostäder.*

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning: *2017-11-27, 2018-12-10*

Markanvisning upphör: *2020-12-10*

Status/Anledning, till förlängning: *Detaljplanen har återremitterats av Byggnadsnämnden i samband med att planen var uppe för beslut om att gå ut på samråd. Byggnadsnämndens beslut innebär att två parallella samrådsförslag ska tas fram där ett är i enlighet med markanvisningen och ett är med en lägre andel bostäder. Eventuell förändring av denna markanvisning bör ske tidigast efter att förslagen varit ute på samråd.*

Övrigt: *Detaljplanen förväntas gå ut på samråd i Q2 2021, granskning i Q2 2022 samt antagande under Q1-Q2 2023.*

Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning enbart beror på förseningar inom projektet och därmed att detaljplanearbete har tagit längre tid än beräknat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2021-06-10.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Stena Fastigheter AB: bodil.lofmark@stena.com

Magnus Månssons Fastigheter AB: Andreas.Dahlqvist@semren-mansson.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta



Förlängning av markanvisning till Stena fastigheter AB, i samverkan med Magnus Månssons Fastigheter AB inom Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

§ 254, 6346/18

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisning till markanvisad part inom detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered förlängs på oförändrade villkor med sex månader t.o.m. 2021-06-10.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Tidigare behandling

Bordlagt 2020-11-16, § 219

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) och Jennifer Cardell (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Dag för justering

2020-12-15



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Hampus Magnusson

Justerande

Emmali Jansson



Förlängning av markanvisning till Stena fastigheter AB, i samverkan med Magnus Månssons Fastigheter AB inom Detaljplan för skola och bostäder m.m. vid Önneredsvägen inom stadsdelen Önnered

§ 219, 6346/18

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar på förslag av Patrik Höstmad (D):

Ärendet bordläggs till den 7 december 2020.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2020-11-16

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Stena Fastigheter AB

Magnus Månsson Fastigheter AB

Dag för justering

2020-11-24



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Hampus Magnusson

Justerande

Emmali Jansson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 4800/17

Handläggare

Åsa Hüffmeier

Telefon: 031-368 10 66

E-post: asa.huffmeier@fastighet.goteborg.se

Förändring av tidigare beslutad markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden återtar lämnad markanvisning till Bror Johansson & Co AB enligt beslut 2017-11-27, § 286, och i enlighet med tjänsteutlåtande, bilaga 1.
2. Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB får, fram till 2020-12-10, en utökad avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen som, utöver tidigare lämnad markanvisning, även omfattar de bostäder och krav som tidigare ställdes till Bror Johansson & Co AB. Markanvisningen villkoras med att avtal tecknas med Göteborgs stad om att bolagen, utöver åtaganden enligt tecknat samarbetsavtal och andra särskilda åtaganden, ska lämna totalt 23 bostäder till fastighetskontoret under 2018 - 2019 (50% 2018 och 50% 2019) för vidareuthyrning för kommunala behov.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 2 ovan.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB om uthyrning av 23 lägenheter till kommunen för kommunala behov under 2018 – 2019.

Ärendet

Fastighetsnämnden beslutade 2017-11-27, dnr 4800/17, att lämna markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen till Bror Johansson & Co AB samt Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB. Aktörerna förband sig att leverera totalt 23 bostäder för vidareuthyrning för kommunala behov under 2018.

Då intressenten Bror Johansson & Co AB nu valt att återta sin del i tilldelad markanvisning har Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB accepterat att tilldelas markanvisningen i sin helhet med tillhörande krav. Detta innebär en markanvisning om totalt ca 225 bostäder, och att Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB skall lämna totalt 23 bostäder till fastighetskontoret under 2018/2019 för vidareuthyrning för kommunala behov (50% lämnas 2018 och 50% lämnas 2019).

Övriga delar i tjänsteutlåtande daterat 2017-11-27, bilaga 1, kvarstår.

Överväganden

Fastighetskontoret bedömer att Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB har förmåga att leverera sitt åtagande i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Stena Fastigheter AB

Magnus Månsson Fastigheter AB

Bror Johansson & Co AB

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande dnr 4800/17 beslutat i fastighetsnämnden 2017-11-27, § 286.



Förändring av tidigare beslutad markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen

§ 309, 4800/17

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2018-12-10

BESLUT

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden återtar lämnad markanvisning till Bror Johansson & Co AB enligt beslut 2017-11-27, § 286, och i enlighet med tjänsteutlåtande, bilaga 1.
2. Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB får, fram till 2020-12-10, en utökad avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen som, utöver tidigare lämnad markanvisning, även omfattar de bostäder och krav som tidigare ställdes till Bror Johansson & Co AB. Markanvisningen villkoras med att avtal tecknas med Göteborgs stad om att bolagen, utöver åtaganden enligt tecknat samarbetsavtal och andra särskilda åtaganden, ska lämna totalt 23 bostäder till fastighetskontoret under 2018 - 2019 (50% 2018 och 50% 2019) för vidareuthyrning för kommunala behov.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 2 ovan.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB om uthyrning av 23 lägenheter till kommunen för kommunala behov under 2018 - 2019.

Dag för justering

2018-12-17



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerande

Hampus Magnusson



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-11-27
diarienummer 4800/17

Strategiska avdelningen

Åsa Huffmeier
telefon 368 10 66
e-post: asa.huffmeier@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen, inom stadsdelarna Önnered och Fiskebäck

Förslag till beslut

1. Bror Johansson & Co AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen.
2. Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Önneredsvägen i sydvästra Göteborg, en km väster om Opaltorget. Ett flertal fastigheter berörs av markanvisningen, framför allt Fiskebäck 756:65 och Önnered 56:1. Markanvisningen innehåller totalt ca 225 bostäder.

Kringliggande område utgörs av småhusbebyggelse med lokalgator och mindre grönområden. Det finns god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden i närområdet. Området för markanvisning utgörs idag framför allt av gräsytor och parkeringsytor i anslutning till Önneredsvägen, men det finns även mindre byggnader som en förskola inom området.

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det ligger i utkanten av "mellanstaden", direkt gränsade till "kustnära områden/skärgården". Området ligger utanför de prioriterade utbyggnadsområdena enligt Strategi för Göteborg 2035, utbyggnadsplanering.

Ny detaljplan finns med i startplan för 2017. Åkershus äldreboende, beläget i direkt anslutning till området för markanvisning, behöver ersättas. Söder om markanvisningsområdet ligger Önneredsskolan, som planeras kompletteras. Varken äldreboende eller skollokaler ingår i den aktuella markanvisningen, men kommer att ingå i den nya detaljplanen. Äldreboendet bedöms hamna i den norra delen av området (nr 1 på bifogad detaljkarta 2), medan skollokalerna föreslås hamna direkt norr om befintliga Önneredsskolan (nr 2). Längs Önneredsvägen föreslås ett grönt aktivitetsstråk tillkomma (nr 3).

Mitt i det aktuella området har en detaljplan nyligen vunnit laga kraft, detaljplan för bostäder och verksamheter vid Önneredsvägen, som möjliggör ca 55 bostäder och 650 kvm lokaler i bottenvåningen. Dessa bostäder ingår inte i markanvisningen.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktören lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisning. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Önnered. I Önnered finns idag ca 1500 bostäder, varav 82% består av småhus. Vad gäller upplåtelseform dominerar äganderätter.

För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning:

- Ca 30 trygghetsbostäder, valfri upplåtelseform
- Utöver trygghetsbostäderna - 70% hyresrätter och 30% bostadsrätter

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 16 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna ska det även finnas yta för gemenskap och personal. Ytan för gemenskap och personal kan vara i form av en större lägenhet eller två mindre lägenheter. Utformningen av BmSS ska följa det ramprogram som godkänts av Lokalsekretariatet samt att en maxhyra ska gälla på 2 200 kr per kvm i 2017 års hyresnivå. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar) samt det ramprogram som staden har.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning av hyresrätterna har vid ansökan accepterat att teckna ett samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt och i enlighet med detta avtal lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter kommer att anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras.

Ett krav för markanvisningen är att aktören förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktören ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av bostadsvolymen i denna markanvisning.

Av hyresrätterna ska 15 % ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befästas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

Fastighetskontoret i Göteborg ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämndes ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell som Upphandlingsbolaget utarbetat (se vidare på www.socialhansyn.se). Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Slutligt antal allmänna visstidsanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning av hyresrätterna har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna och kraven enligt ovan.

Ekologisk hållbarhet

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas. Prissättning sker enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning, som beslutades av fastighetsnämnden 2016-05-16.

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 9000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 58 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 3300 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken. I priset har beaktats att 15 procent av hyresrätterna ska ha en hyra om 1 000 kr/kvm och år, kallt.

Aktörerna som är aktuella för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de accepterar prissättningen av marken.

Projektspecifika förutsättningar

Aktuell markanvisning omfattar 225 bostäder i flerbostadshus. Volymen är i nuläget endast preliminär och vidare diskussioner kring exploateringsgrad kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Kommunen kan ställa krav på byggnation/upplåtelse av lokaler för social service såsom lokaler för barn- eller äldreomsorg.

Bottenvåningar ska vara aktiva och bidra till stadslivet i området.

En plan för bredare dialog med och involvering av boende i kringliggande områden ska läggas upp tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelen vid start av detaljplaneprocess. Denna bredare dialog ska bekostas av exploatörerna.

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen varit intressenternas ambitioner gällande hållbar livsstil. I markanvisningen har det efterfrågats en beskrivning av föreslagna lösningar och koncept för hållbar livsstil. I bedömningen premieras ansökningar som visar på en bred och hög ambitionsnivå vad gäller hållbar livsstil, där sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter ingår.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har varit en del av bedömningen.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad bedömning med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- BJC Group AB, AB Lejonstaden och Skeppsviken AB
- Bo Aktivt Sverige AB
- Botrygg Göteborg AB
- Bright Living AB
- Bror Johansson & Co AB
- Ensembe Byggemenskap
- Förvaltnings AB Framtiden
- Riksbyggen ekonomisk förening
- Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB
- Studor Projektutveckling AB
- Tornet Bostadsproduktion AB och Peab Bostad AB

Val av intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markanvisningen föreslår kontoret att markanvisning lämnas till:

- Bror Johansson & Co AB
- Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Trygghets- bostäder	Hyresrätter	Bostadsrätter	Totalt
Bror Johansson & Co AB	30	50	30	110
Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB		85	30	115
Totalt	30	135	60	225

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmre förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas vidare i detaljplanearbetet. Markanvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning göras.

Överväganden

Både Bror Johansson & Co samt Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB visar i sina ansökningar om markanvisning på en förståelse av platsen och behoven som finns. Denna förståelse speglas sen i en bredd i förslag och åtgärder för att åstadkomma möjligheter till en hållbar livsstil.

Det som framför allt särskiljer Bror Johansson & Co samt Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter från övriga sökande, och som motiverar att de får en markanvisning på platsen, är att de har en stark idé kring deltagande och process, som visar hur man från tidigt skede till förvaltning vill ge både befintliga och tillkommande boende möjligheter att påverka området. Aktörerna ser att en process där invånarna ges delaktighet är värdefull för att hitta en utformning som möter framtida behov men också för att ta hand om grannar och andra berördas behov. Denna process kan fortsatt prägla områdets utveckling och omvandling och ge möjlighet för boende att engagera sig i sin boendemiljö och vara delaktig i att forma och förändra sin livsmiljö över tid.

Båda ansökningarna om markanvisning pekar på behovet av att bredda utbudet av bostäder i området för att öka möjligheterna till kvarboende och flyttkedjor. Stadsdelen Västra Göteborg ser framför allt ett behov av bostäder för unga och äldre i området, och aktörernas förslag om variation i lägenhetsstorlekar samt ägar- och boendeform kan vara en del i att lösa detta behov.

I båda ansökningarna föreslås gemensamma ytor för de boende, både inomhus och utomhus. Bland annat föreslås gemensamhetslokaler, lokaler för reparationer samt för att stödja möjligheterna att dela och återanvända, gårdar med möjligheter till samvaro, lek, odling, dagvattenhantering samt ekosystemtjänster. Båda sökande ser behovet av att inrymma verksamhetslokaler och kommunal service i bottenvåningar.

Dessutom pekar båda ansökningarna på områden som smarta avfallslösningar, energieffektivitet samt hållbara mobilitetslösningar som en del av förslagen för att åstadkomma en hållbar livsstil på platsen.

Bror Johansson & Co AB, Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB bedöms alla ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta 1 och 2

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

kristina.bjorling@brorjohansson.se

agneta.kores@stena.com



Markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen, inom stadsdelarna Önnered och Fiskebäck

§ 286, 4800/17

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2017-11-27

med justering om att ärendet kompletteras med ytterligare en beslutssats (beslutssats 4 nedan)

BESLUT

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Bror Johansson & Co AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen.
2. Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2 ovan.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna om uthyrning av 23 lägenheter till kommunen under 2018 för kommunala behov.

Dag för justering

2017-12-04



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerande

Hampus Magnusson

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

Stena Fastigheter AB (556057-3619), Box 31157, 400 32 Göteborg, i samverkan med Magnus Månsson Fastigheter AB (559054-2972), c/o Semrén & Månsson, Polhemsgatan 5, 411 32 Göteborg, nedan kallat bolagen.

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 2018-12-10, bilaga 1, beslutat om en markanvisning till bolagen inom det markområde som markerats på bilaga 2. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Göteborg Fiskebäck 756:65, Önnared 56:1 mfl. i stadsdelarna Fiskebäck och Önnared.

Denna markanvisning innebär att bolagen, under en tid av 2 år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Bolagen har tagit del av kommunens *Anvisning av mark för bostäder och verksamheter - policy och regler*, gällande från och med 2014-06-13.

2. Avsiktsförklaring

Bolagen och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 225 bostäder i flerbostadshus. Av dessa ska ca 30 utgöra trygghetsbostäder. Resterande bostäder ska upplåtas med total 70 % hyresrätter och 30 % bostadsrätter. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning. Markanvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning göras.

Åkershus äldreboende, beläget i direkt anslutning till området för markanvisning, behöver ersättas. Söder om markanvisningsområdet ligger Önnaredsskolan, som planeras kompletteras. Varken äldreboende eller skollokaler ingår i den aktuella markanvisningen, men kommer att ingå i den nya detaljplanen. Äldreboendet bedöms hamna i den norra delen av området, medan skollokalerna föreslås hamna direkt norr om befintliga Önnaredsskolan. Längs Önnaredsvägen föreslås ett grönt aktivitetsstråk tillkomma, se bilaga 2 detaljkarta 2.

3. Grundläggande och projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande för projektet grundläggande villkor.

- De 30 trygghetsbostäderna får upplåtas med valfri upplåtelseform. Av de resterande markanvisade bostäderna till bolagen ska ca 135 upplåtas med hyresrätt och ca 60 med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bolagen är införstådda med och accepterar att kommunen i samband med upprättandet av detaljplanen kan komma att ställa krav på byggnation/upplåtelse av lokaler för social service så som lokaler för barn- eller äldreomsorg.
- Stena Fastigheter AB har genom särskilt avtal med Fastighetskontoret förbundit sig att lämna bostäder (hyresrätter) ur befintligt bestånd under 2018 och 2019 till anvisade nyanlända. Bolaget har förbundit sig att lämna lägenheter motsvarande 10 % av bostadsvolymen i denna markanvisning.
- Bottenvåningar ska vara aktiva och bidra till stadslivet i området.
- En plan för bredare dialog med och involvering av boende i kringliggande områden ska läggas upp tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelen vid start av detaljplaneprocess. Denna bredare dialog ska bekostas av exploatörerna.
- Den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell som Upphandlingsbolaget utarbetat (se vidare på www.socialhansyn.se). Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Slutligt antal allmänna visstidsanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagens byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god inommiljö 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" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas. Det är bolagens ansvar att kalla ansvarig representant från fastighetskontoret för samråd i enlighet med vad som står i programmet för "Miljöanpassat byggande".

OK m. Cla E

- Området skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Bolaget förbinder sig att arbeta med de villkor, se bilaga 3, som utifrån bolagets ansökan ligger till grund för tilldelning av markanvisningen.

4. Grundläggande villkor för hyresrätt

För markanvisning av bostäder som ska upplåtas med hyresrätt gäller följande för projektet grundläggande villkor.

4.1 Boende med särskild service

- Kommunen ska ges möjlighet att hyra 16 lägenheter för boende med särskild service (BmSS) samt yta för gemenskap och personal i den planerade byggnationen. Utformningen av BmSS ska följa det ramprogram som godkänts av lokalsekretariatet samt följa lokalförvaltningens gällande tekniska krav och anvisningar vid projekteringsstart. En maxhyra ska gälla på 2 200 kr per kvm LOA alternativt BOA, i 2017 års hyresnivå. Hyresnivån avser kallhyra och uppräkningskostnader utifrån föregående års oktoberindex. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b samt det ramprogram som staden har.

Bolaget ska kontakta kommunens lokalsekretariat i god tid innan husplaneringen påbörjas. Exploatören är skyldig att, innan planering och utformning påbörjas av det första huset som exploatören uppför inom området, påbörja dialogen med lokalsekretariatet om placering och utformning av BmSS. Bolaget och kommunen 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.

4.2 Kommunala kontrakt

- Av hyresrätterna ska 15 % ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befastas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkningskostnader som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rk/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, om antal lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras.

Handwritten signature: m. Olaf

- Fastighetskontoret i Göteborg ska i ett första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Lägenheterna ska erbjudas fastighetskontoret så snart de nya bostäderna är inflyttningsklara. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till gällande samarbetsavtal mellan parterna och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet. Blir lägenhet ledig på nytt efter Fastighetskontorets inhyrning skall den annonseras via Boplats Göteborg.

4.3 Överlåtelse av mark för hyresrätter

- Kvartersmarken för bostäderna upplåts med tomträtt alternativt överlåts med s.k. förfogandeförbud, som innebär att fastigheten inte får överlåtas eller upplåtas till en bostadsrättsförening utan kommunens godkännande. Förfogandeförbudet gäller och syftar till att lägenheterna under åtminstone 10 år ska förbli upplåtna med hyresrätt. Köpeskillingen är bestämd med hänsyn till hyresrättsändamålet. För det fall fastighetens ägare efter nu nämnda tid ansöker om att få förfogandeförbudet upphävt och kommunen genom dess fastighetsnämnd beslutar att tillmötesgå en sådan ansökan, kommer en vid köpet avtalad tilläggsköpeskillning som uppräknats med KPI att debiteras ut. Förfogandeförbudet kommer gälla i 20 år.

5. **Detaljplan**

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Markområdets avgränsning enligt bilaga 2 är preliminär och kan justeras under planarbetet.

Byggnadsnämnden fattar beslut om vilka detaljplaner som ska startas och när detta kan ske. Markanvisningen innebär således inte någon utfästelse om *när* ett detaljplanearbete påbörjas och inte heller en garanti *att* ett sådant planarbete kan påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser eventuell plankonsult. Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

När ett planarbete påbörjats enligt Byggnadsnämndens beslut, sker planprocessen enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden fattar beslut beträffande plansamråd och plangranskning. Om skäl bedöms föreligga kan Byggnadsnämnden i samband med detta, eller i övrigt under planprocessen, besluta att avbryta planarbetet.

Om projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

Beslut om att anta detaljplanen fattas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta planen. Länsstyrelsen kan vidare besluta om överprövning av planen.

Om överklagande eller överprövning leder till att planen inte vinner laga kraft, ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

Handwritten signatures:




Sign.

6. Ekonomi

6.1 Utredningskostnader

Kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av bolagen.

6.2 Planavtal

Stadsbyggnadskontoret kan komma att ställa krav på att ett planavtal ska tecknas innan planarbetet påbörjas. Planavtalet reglerar den planavgift som ska betalas för byggrätterna inom området i enlighet med byggnadsnämndens taxa.

6.3 Arkeologi

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella fornlämningar, inom den blivande kvartersmarken, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Parterna kan senare komma överens om annat.

6.4 Avhjälpande av eventuella markföroreningar

Markföroreningar hanteras beroende på om de är kända vid exploatörens tillträde till det markanvisade området eller visar sig efter tillträdet.

A Förekomsten av kända markföroreningar och markföroreningar som framkommer i samband med planarbetet behandlas i genomförandeavtalet. I avtalet regleras ansvar och kostnadsfördelning avseende erforderliga saneringsåtgärder.

I huvudsak kan kommunen reglera ansvar och kostnadsfördelning i enlighet med något av nedanstående alternativ.

- Kommunen sanerar marken innan tillträdet så att den uppfyller Miljöförvaltningens krav utifrån planerad markanvändning
- Exploatören sanerar efter tillträdet, varvid antingen prisavdrag görs på köpeskillingen *eller* kommunen står för kostnader avseende mottagningsavgift enligt kommunal upphandling.

B Oförutsedda föroreningssituationer som *ej är kända vid tillträdet* regleras i första hand enligt nedan.

- För lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (nedan MKM), ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor och övriga avhjälpandeåtgärder.

- För förorenad mark med halter högre än MKM ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, inklusive transport till av kommunen upphandlad mottagningsanläggning, och övriga avhjälpandeåtgärder.

Kommunen betalar mottagningsavgiften för dessa massor. Bolaget ska dock stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

6.5 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Kommunen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Bolagen ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Allmän platsmark

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker. Parterna kan senare komma överens om annat.

Bolagen ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av bolagens bygg- och anläggnings-arbeten på den blivande kvartersmarken.

Allmänna va-anläggningar

Kommunen ska svara för projektering och byggande av allmänna va-anläggningar. Bolagen betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

6.6 Överlåtelse av mark

Kommunen ska till bolagen med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska teckna ett genomförandavtal inklusive avtal om marköverlåtelse när detaljplanearbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.

Om bolagen och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken äger kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för bolagen. Detsamma gäller om bolagen väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

6.7 Pris

Bostadsrätt

Köpeskillingen för marken som ska bebyggas med bostadsrätter ska baseras på nedanstående samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler och bestäms i enlighet med Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt, se bilaga 4.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 & M.
 S

För detta projekt är markpriset 9 000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 58 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m.

Priset för marken är bestämt med beaktande av en rad faktorer såsom markmiljö, geoteknik, underjordisk parkering m.m. Bolagen erinras om att själva bedöma platsens förhållanden. Utöver sådana åtgärder som kommunen uttryckligen åtar sig att bekosta enligt punkt 6.1-6.5 ovan, svarar Bolagen för samtliga åtgärder som fordras inom den blivande kvartermarken, medan kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark. Bolagen är medvetna om att en ny värdering och prissättning av marken med anledning av förändrade förhållanden på platsen, endast kan komma ifråga i exceptionella undantagsfall.

För de fall det skett en märkbar prisökning mellan markanvisning (2017) och överlåtelse tidpunkten görs en ny värdering av projektvärdet av kommunens värderingsenhet om någon av parterna begär det. Det nya justerade projektvärdet ligger till grund för en prisökning av köpeskillingen på marken/byggrätten motsvarande 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken. Resulterar det slutgiltiga projektvärdet (som anges när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket) i ett högre projektvärde ska tilläggsköpeskillning tillämpas enligt nedan.

För de fall där det har skett en märkbar prisnedgång mellan markanvisning (2017) och överlåtelse tidpunkten görs en ny värdering av projektvärdet av kommunens värderingsenhet om någon av parterna begär det. Det nya justerade projektvärdet ligger till grund för en prisreduktion av köpeskillingen på marken/byggrätten motsvarande 20% av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken. Resulterar det slutgiltiga projektvärdet (som anges när den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket) i ett högre projektvärde ska tilläggsköpeskillning tillämpas enligt nedan.

För det fall det slutliga projektvärdet blir mer än 58 000 kr/kvm BOA ska bolagen betala ett tillägg om 20 procent av det överstigande beloppet till kommunen. Tillägget regleras genom en tilläggsköpeskillning som ska betalas när bygglov beviljats och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registreras hos bolagsverket, dvs. när det slutliga projektvärdet har kunnat fastställas.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg enligt ovan vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för marken ska baseras på ett pris om 3 300 kr/ kvm BTA för bostäder upplåtna med hyresrätt samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler och i enlighet med Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt, se bilaga 4.

Chol
AM.
S

Det pris som anges ovan gäller i tre år dvs. t.o.m. 2020-11-27. Om försäljning inte har genomförts inom tre år tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset för marken.

Priset för marken är bestämt med beaktande av en rad faktorer såsom markmiljö, geoteknik, underjordisk parkering m.m. I priset har även beaktats att 15 % av hyresrätterna ska ha en hyra om 1 000 kr/kvm och år, kallt. Bolagen erinras om att själva bedöma platsens förhållanden. Utöver sådana åtgärder som kommunen uttryckligen åtar sig att bekosta enligt punkt 6.1-6.6 ovan svarar Bolagen för samtliga åtgärder som fodras inom den blivande kvartermarken, medan kommunen svarar för åtgärder inom blivande allmän platsmark. Bolagen är medvetna om att en ny värdering och prissättning av marken med anledning av förändrade förhållanden på platsen, endast kan komma ifråga i exceptionella undantagsfall.

7. Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:

- genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse/tomträttsupplåtelse inte har tecknats mellan kommunen och bolagen senast 2020-12-10. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen senast detta datum om rimliga skäl för detta föreligger, *eller*
- planarbetet har avbrutits.

Detta avtal är inte bindande för andra kommunala organ än fastighetsnämnden.

8. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Exploatören ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för exploatören enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som exploatören tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

9. Ändringar och tillägg

Detta avtal med bilagor 1 – 4 utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör och ersätter parternas eventuella tidigare muntliga eller skriftliga överenskommelser. Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

10. Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska prövas och avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

Ex M. AB

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg den 2019-05-17
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd


Elisabet Gondinger

Göteborg den 2019-04-10
för Stena Fastigheter AB


Namnteckning
CECILIA FRSTÉN

Namnförtydligande


Namnteckning
Claes-Göran Lyrhem

Namnförtydligande

Göteborg den 2019-05-08
för Magnus Månsson Fastigheter AB



Namnteckning


Namnförtydligande

Namnteckning

Namnförtydligande



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 4800/17

Handläggare

Åsa Hüffmeier

Telefon: 031-368 10 66

E-post: asa.huffmeier@fastighet.goteborg.se

**Förändring av tidigare beslutad markanvisning för bostäder vid
Önneredsvägen**

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden återtar lämnad markanvisning till Bror Johansson & Co AB enligt beslut 2017-11-27, § 286, och i enlighet med tjänsteutlåtande, bilaga 1.
2. Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB får, fram till 2020-12-10, en utökad avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen som, utöver tidigare lämnad markanvisning, även omfattar de bostäder och krav som tidigare ställdes till Bror Johansson & Co AB. Markanvisningen villkoras med att avtal tecknas med Göteborgs stad om att bolagen, utöver åtaganden enligt tecknat samarbetsavtal och andra särskilda åtaganden, ska lämna totalt 23 bostäder till fastighetskontoret under 2018 - 2019 (50% 2018 och 50% 2019) för vidareuthyrning för kommunala behov.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 2 ovan.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB om uthyrning av 23 lägenheter till kommunen för kommunala behov under 2018 – 2019.

Ärendet

Fastighetsnämnden beslutade 2017-11-27, dnr 4800/17, att lämna markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen till Bror Johansson & Co AB samt Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB. Aktörerna förband sig att leverera totalt 23 bostäder för vidareuthyrning för kommunala behov under 2018.

Då intressenten Bror Johansson & Co AB nu valt att återta sin del i tilldelad markanvisning har Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB accepterat att tilldelas markanvisningen i sin helhet med tillhörande krav. Detta innebär en markanvisning om totalt ca 225 bostäder, och att Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB skall lämna totalt 23 bostäder till fastighetskontoret under 2018/2019 för vidareuthyrning för kommunala behov (50% lämnas 2018 och 50% lämnas 2019).

Övriga delar i tjänsteutlåtande daterat 2017-11-27, bilaga 1, kvarstår.

Överväganden

Fastighetskontoret bedömer att Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB har förmåga att leverera sitt åtagande i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Stena Fastigheter AB

Magnus Månsson Fastigheter AB

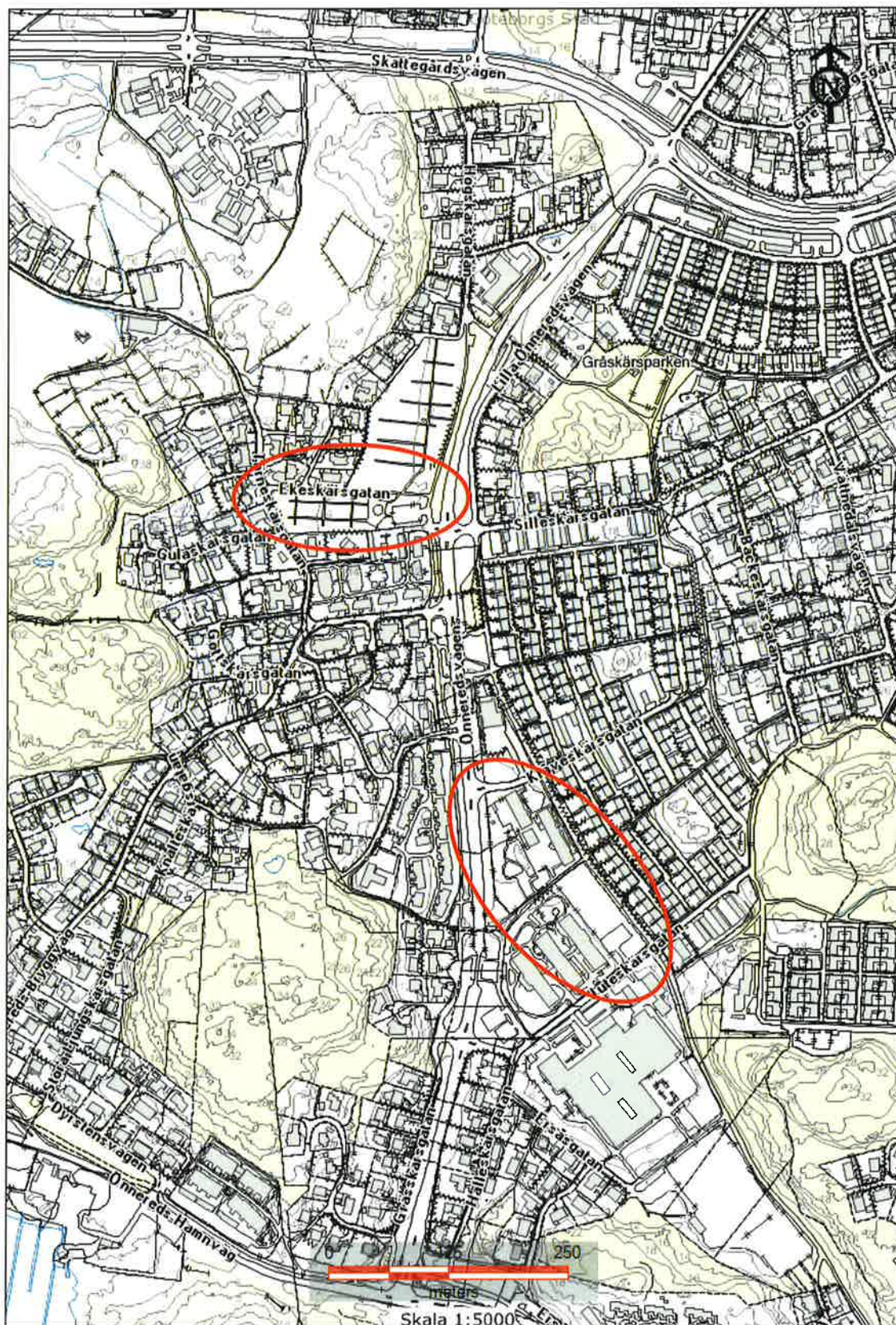
Bror Johansson & Co AB

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande dnr 4800/17 beslutat i fastighetsnämnden 2017-11-27, § 286.

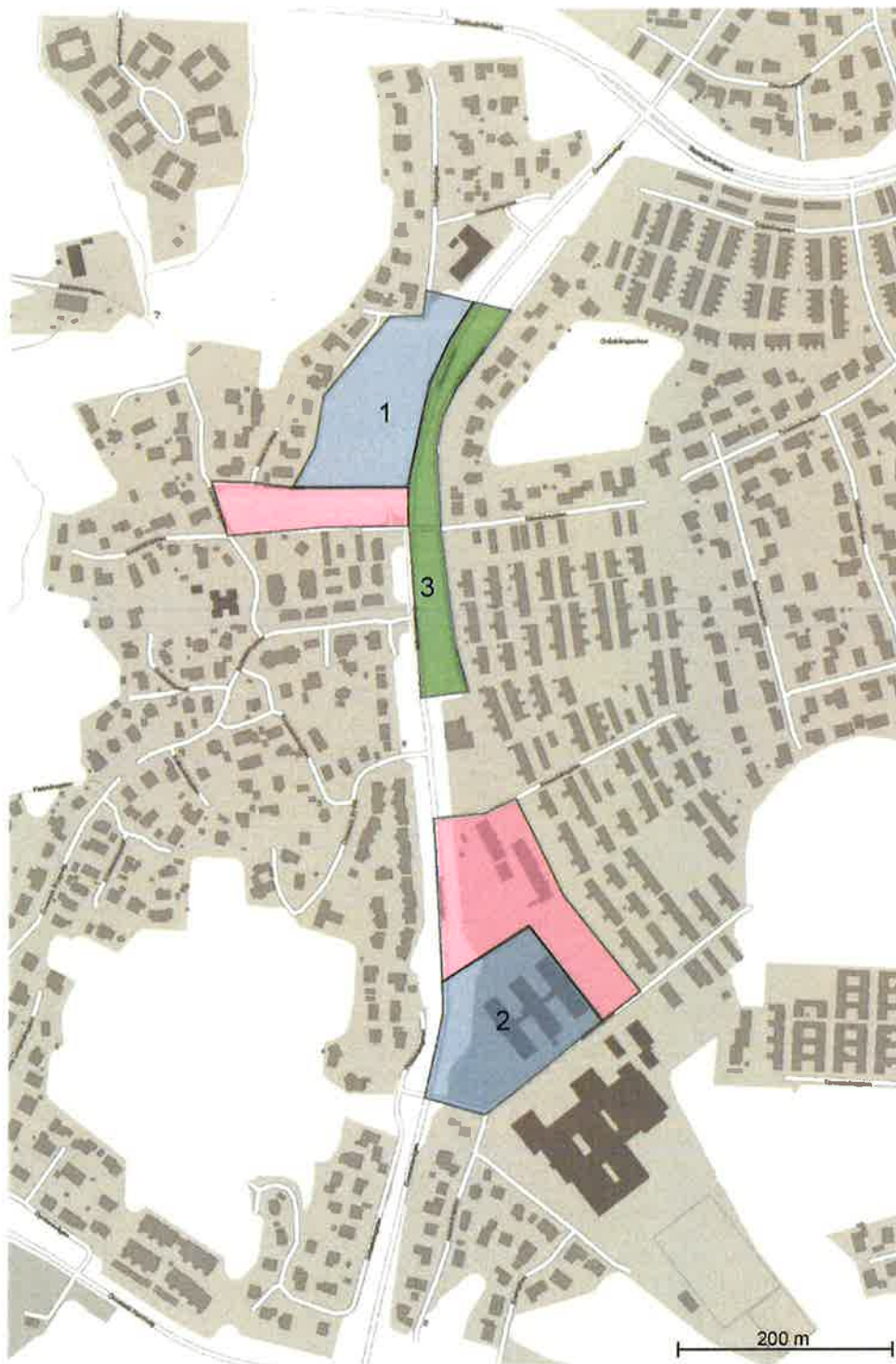


Detalj-karta 1



Clar
M.
Es

Detaljkartan 2



Ungefärligt område för ny detaljplan: Område för markanvisning markeras med rosa färg. Områden för kommunal service, äldreboende (1) respektive grundskola (2), markeras med blå färg. Område för grönt aktivitetsstråk (3) markeras med grön färg.

Oker
M.
E

Bilaga 3

Projektspecifika villkor

Villkor markanvisning

Bred och hög ambitionsnivå vad gäller hållbar livsstil sågs som meriterande i markanvisningen. Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB har i sin ansökan angivit att bolagen ska arbeta med följande frågor i projektet. Följande punkter ska genomföras. Avsteg får endast ske efter överenskommelse med Fastighetskontoret.

- Blandning av upplåtelse- och boendeformer
- Varierande lägenhetsstorlekar
- Verksamhetslokaler i bottenvåningar i rätt lägen
- Föreningslokaler
- Gemensamma lokaler och utemiljöer för de boende
- Möjligheter till odling för de boende
- Lånbytscentral
- Stena Fastigheter ABs koncept "Relationsförvaltning" och aktiviteter kopplade till detta
- Praktikplatser och lärlingsplatser till personer som står långt från arbetsmarknaden
- Förnyelsebar energi
- Miljöcertifiering av byggnader
- Mobilitetsprogram innefattande bland annat cykelgarage, cykelpool och bilpool
- Individuell mätning av el- och vattenförbrukning
- Dialog med närboende och boende genom hela processen, från detaljplan till förvaltning

Q M.
C
E



Vilka **ytor** tar vi betalt för?

Principer vid försäljning
av kommunal mark
med byggrätt

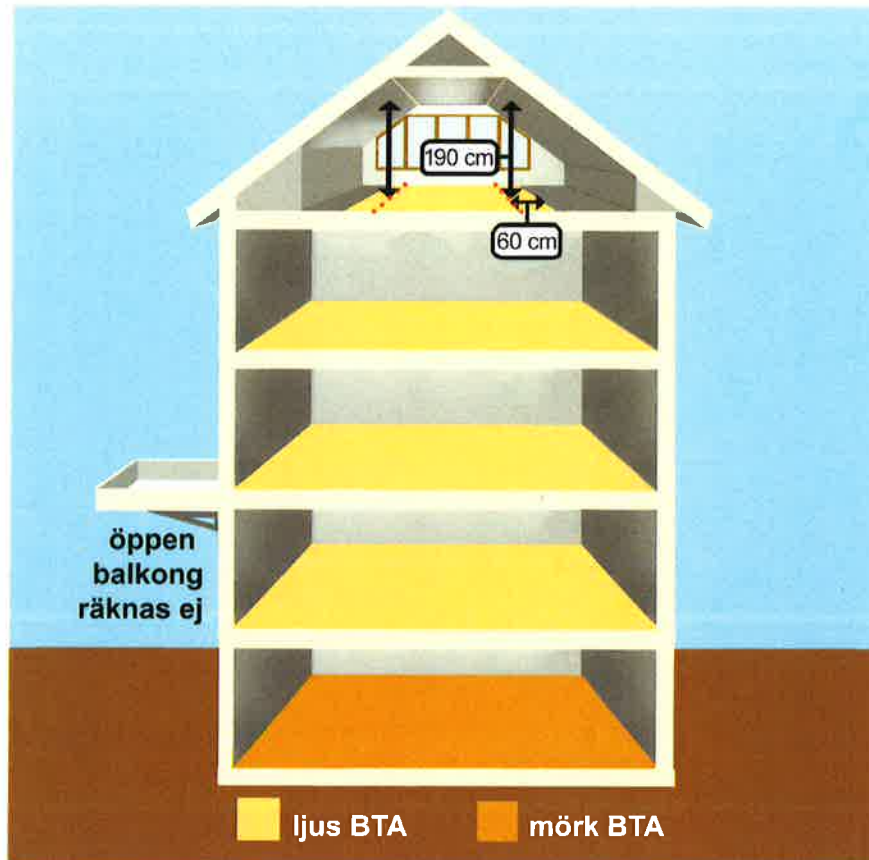
Handwritten signature in blue ink.

Vilka ytor tar vi betalt för?

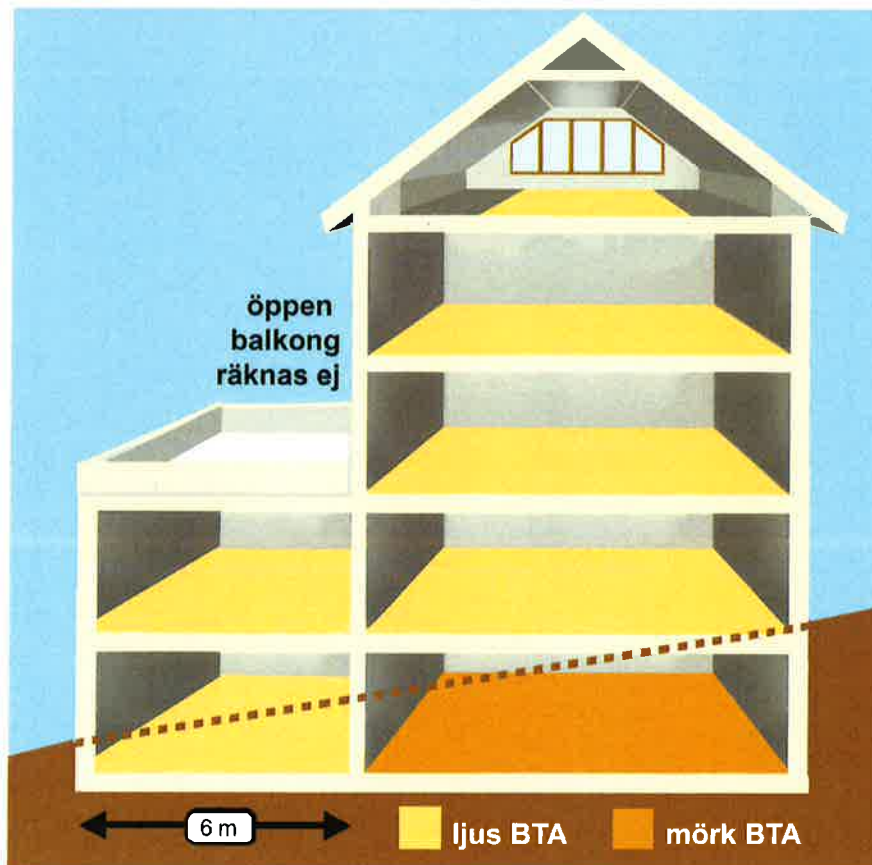
- Huvudregeln är att kommunen tar betalt för ljus BTA (ytor ovan mark) vilket inkluderar vissa komplementutrymmen (som inte är placerade i fristående komplementbyggnader). Vad gäller suterrängplan görs en bedömning i det specifika fallet.
Kommunen tar i normalfallet inte betalt för fristående komplementbyggnader eller för balkonger. Inglasade och klimatskyddade balkonger samt terrasser som på ett uppenbart sätt bidrar till bostadens värde tar kommunen betalt för.
- Kommunen tar betalt för byggrätt under mark (mörk BTA) om det innebär att byggrätten har ett fristående värde till exempel handelsbyggrätt under mark.
- Vid överlåtelse av byggrätter för bostäder/verksamheter mm ingår i normalfallet värdet av parkeringen i byggrättsvärdet. Vid överlåtelse av byggrätt för parkering/garage som har ett fristående värde till exempel då parkeringen kommer att nyttjas för kommersiellt ändamål och där hänsyn ej tagits till parkeringens värde i samband med övrig byggrättsvärdering ska i normalfallet ersättning utgå.
- Köpeskillingen skall baseras på den byggrätt som exploatören har för avsikt att bebygga utifrån detaljplanen. Betalningsgrundande BTA ska bedömas utifrån den mest sannolika bebyggelsen och framtagna ritningar.
Om det finns en osäkerhet kring den slutligt bebyggda ytan ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskillning. Slutlig reglering av köpeskillning sker i sådant fall i samband med bygglov. Reglering av köpeskillning vid bygglovet kan inte innebära att kommunen blir återbetalningsskyldig.
Om det finns "överytor", dvs byggbara ytor i enlighet med detaljplan som exploatören vid försäljningstillfället inte har för avsikt att bebygga, så har kommunen rätt att ta betalt för dessa ytor om det bedöms sannolikt att även dessa ytor kommer att bebyggas inom en överskådlig framtid.
- Vid överlåtelse av markbostäder ska köpeskillning i normalfallet utgå per tomt. Köpeskillingen ska baseras på det antal tomter som exploatören sannolikt ska bebygga. Om det finns en osäkerhet kring slutligt antal tomter ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskillning.

OK M. Jön
GR





BTA-beräkning, alternativ med källare



BTA-beräkning, alternativ med suterrängvåning

Handwritten signature: G. M. Jor

