



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-02-04

Diarienummer 0417/08

Handläggare

Emma Eliasson

Telefon: 031-368 10 70

E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning för Wallenstam AB avseende genomförande av detaljplan för bostäder vid Carlandersplatsen, inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

Att markanvisningen förlängs och förändras till att avse enbart hyresrättsproduktion i enlighet med vad som beskrivs i detta tjänsteutlåtande, givet att stadens projekt netto förblir positivt, samt om sådant ekonomiskt utfall inte kan redovisas, markanvisningen förlängs med samma fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt som den ursprungliga markanvisningen stipulerar. Markanvisningen förlängs med sex månader.

Ärendet

Fastighetsnämnden har i juni 2010 beslutat att till Wallenstam AB anvisa det på bilagda kartor, se **bilaga 1 och 2**, markerade markområdet. När markanvisningen gjordes baserades den på de intentioner som fanns i en avsiktsförklaring mellan Wallenstam och Göteborgs Universitet. Avsikten var att Wallenstam skulle bygga 4000-5000 kvm lägenheter samt 4000-5000 kvm verksamhetslokaler inom ett större område. När de byggts skulle de blockuthyras samlat till Göteborgs Universitet som skulle använda dem till gästforskare.

I november 2012 beslutade fastighetsnämnden om en förlängning och förändring av markanvisningen som efterföljdes av ett nytt beslut om förlängning av markanvisningen i fastighetsnämnden den 16 mars 2015. Förändringen bestod i att Göteborgs universitet inte längre hade behov av lägenheterna och att ett flerbostadshus uppläts med hyresrätt och ett flerbostadshus med bostadsrätt. Detta eftersom Wallenstam då framhöll att det förslag som utvecklats innehöll betydligt fler lägenheter än vad som förutsågs vid den ursprungliga markanvisningen och att eftersom det utvecklade förslaget är komplext och investeringsmässigt tyngre, ansåg de sig behöva en möjlighet att sälja en del av projektet

som bostadsrätt för att klara av att bygga hyresrätterna. Projektet innebär även stora investeringar för stadens räkning. och genom att en del blev bostadsrätt, innebar det också större inkomster för staden i samband med markförsäljningen.

Exploatören har nu inkommit med önskemål till fastighetskontoret om att ändra markanvisningen genom att konvertera hälften av bostäderna ifrån bostadsrätter till hyresrätter så att båda huskropparna nu enbart innehåller hyresrätter.

Hus 1 omfattar 5200 kvm ljus BTA som i så fall istället för bostadsrätt blir hyresrätt.
Hus 2 omfattar 5 600 kvm ljus BTA som exploatören fortsatt avser upplåta med hyresrätt.

Fastighetskontoret stödjer oaktat upplåtelseform nyproduktion av bostäder generellt, men det förutsätter att stadens projektnetto blir positivt. Utökat krav på BmSS föreslås införas i ett reviderat genomförandeavtal om markanvisningen delvis ändras till att endast avse hyresrätter.

Ekonomiska konsekvenser

Totalt planeras ca 11 000 kvm BTA byggas fördelat ungefär lika på två flerbostadshus. Antalet lägenheter varierar med lägenhetsstorlek men i dagsläget planeras för små lägenheter vilket medför ett bedömt antal lägenheter på ca. 200 st.

Såväl inkomster och utgifter är ej fastlagda i dagsläget. Projektet innebär bland annat att en befintlig tunnel delvis måste flyttas och integreras i projektet. Det pågår en diskussion kring hanteringen av flytten och inriktningen är att Wallenstam utför den eftersom det innebär samordningsfördelar. Det finns en osäkerhet i kostnaden för åtgärden.

Om markanvisningen och upplåtelseformen skulle ändras i enlighet med exploatörens förslag ifrån bostadsrätter till hyresrätter kommer fastighetsnämndens projektnetto utifrån kontorets nuvarande bedömning att minska med ca 60 Mkr. Förändringen av projektets intäkter gör att projektet istället för att redovisa ett betryggande stort plusnetto, beroende på intäkter och utgifter, istället ger en osäkerhet att kunna balanseras.

Överväganden

Projektet är komplext och investeringstungt. Pumpstationen som flyttats är en av de största i Göteborgs Stad och efter upphandling och uppförande har den visat sig kosta betydligt mer än tidigare bedömningar visat.

Fastighetskontoret anser utifrån bostadsförsörjningsuppdraget att tillskapande av nya bostäder generellt, oaktat upplåtelseform, är av godo. Projektet är dock förenat med stora kostnader för staden och en omvandling innebär en stor påverkan på projektets ekonomiska utfall för stadens räkning. En förutsättning för omvandling från bostadsrätter till hyresrätter bör därför vara att stadens projektnetto blir positivt.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

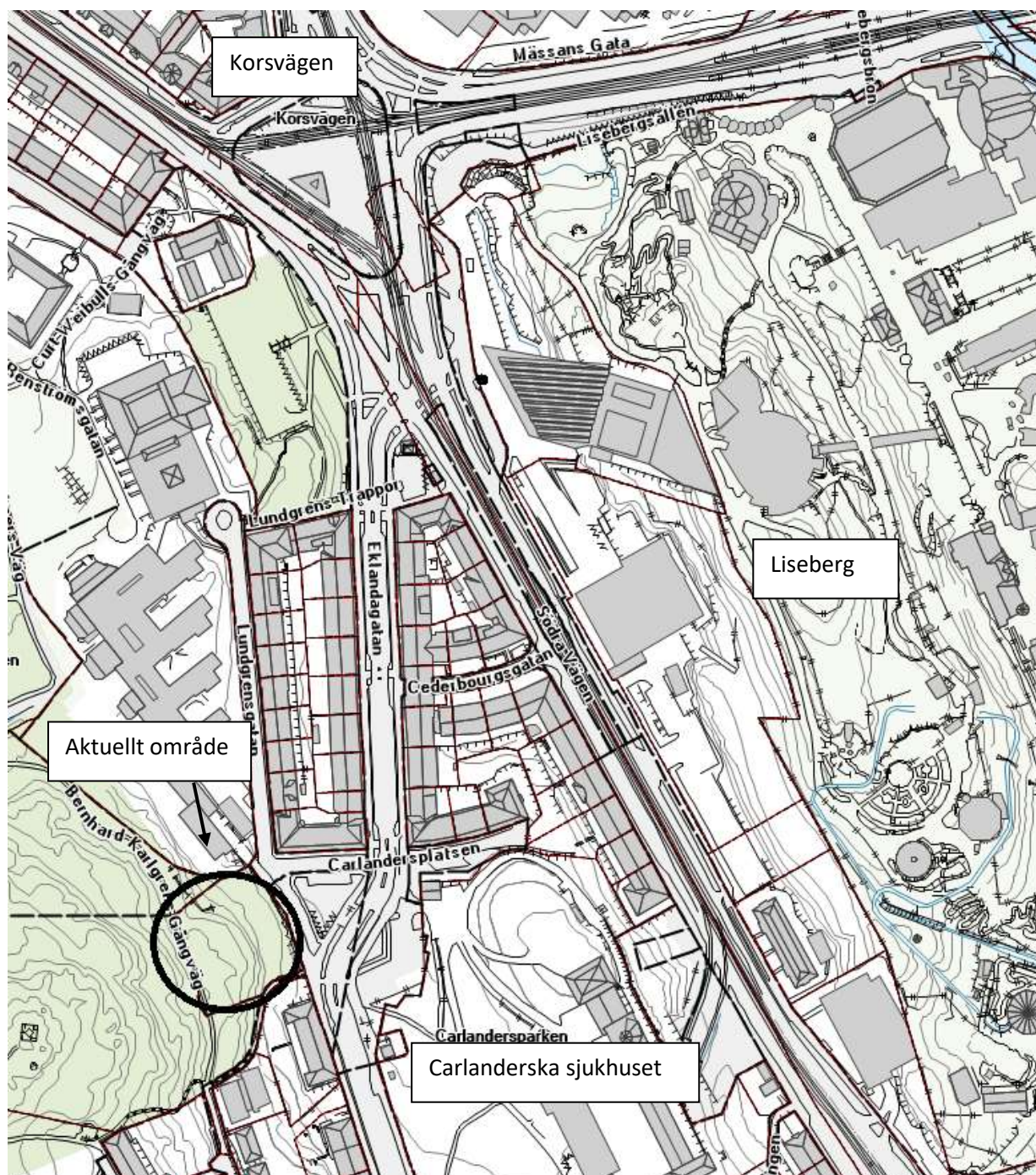
Elisabet Gondinger
Avdelningschef

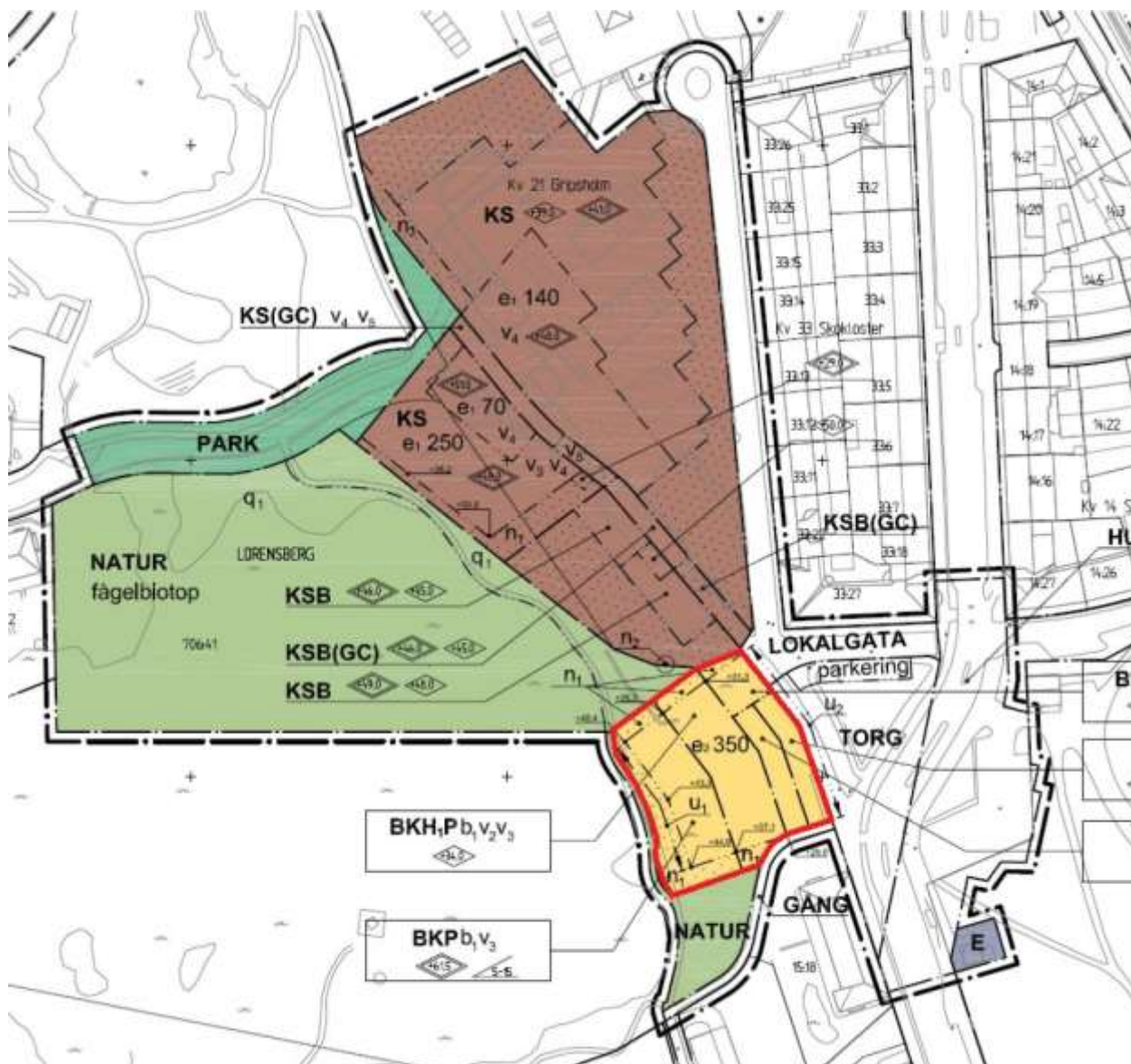
Bilaga

1. Översiktskarta
2. Aktuellt område

Översiktskarta

Bilaga 1 till fastighetsnämnden
2019-02-04.
Dnr: 0417/08





- Område som har markanvisats
- - - - Detaljplaneområdesgräns