



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-21

Diarienummer 0308/13

Handläggare

Sanna Gavel

Telefon: 031-368 11 68

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

Förändring av krav i markanvisning till Botrygg Göteborg AB inom detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan berörande fastigheterna Tynnered 33:2 och 33:4

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden medger att kravet i markanvisningen avseende en lägre hyra om 1 100 kr per kvm bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, utgår.
2. Fastighetsnämnden medger att kravet i markanvisningen avseende att upplåta lägenheter som bostadsrätt utgår.

Ärendet

För att säkerställa genomförandet av detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan inom stadsdelen Tynnered, ("Detaljplanen"), berörande fastigheterna Tynnered 33:2 och 33:4 föreslås delar av markanvisningen till Botrygg Göteborg AB förändras.

Fastighetsnämnden har 2018-12-10 beslutat om markanvisning till Botrygg Göteborg AB inom rödmarkerat markområde, bilaga 1, sid 2. Inom markområdet medger Detaljplanen ca 110 små och tillgängliga lägenheter om 5400 kvm ljus bruttoarea (BTA), i två till fyra våningar. Med små lägenheter avses här i huvudsak storlekar om 1–2 rum och kök.

Markanvisningsavtal har tecknats med Botrygg Göteborg AB den 2020-02-06 och genomförandeavtal tecknades 2021-10-29. De grundläggande och projektspecifika villkor som ställdes i markanvisningen regleras i tecknat genomförandeavtal och redovisas i sin helhet under rubriken "Villkor som ställdes i markanvisning 2018-12-10". Föreslagna förändringar i markanvisningen avser således ändringar i redan tecknat genomförandeavtal och avsikten är att teckna ett tillägg till genomförandeavtalet som tydliggör att kraven utgår.

Kontorets bedömning är att framdrift i projektet bör prioriteras för att säkerställa att området som helhet blir färdigställt. Ställningstagandet medför ingen påverkan på projektets ekonomi.

Detaljplan/berörda fastigheter	Detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdskolan inom stadsdelen Tynnered
Syfte/omfattning av markanvisning:	Ca 110 bostäder i flerbostadshus fördelat på 90 hyresrätter och 20 bostadsrätter m.m.
Ursprunglig markanvisning:	FN Beslutad 2018-12-10
Anledning. till förändring, beslutspunkt 1:	Rådande världsläge har lett till en marknad med extremt höga byggkostnader, som inte varit möjliga att förutse. Med anledning av detta finns i dagsläget inte möjlighet att erbjuda Kommunen nybyggda lägenheter till den i beslutspunkt 1 angivna hyresnivån.
Anledning. till förändring, beslutspunkt 2:	Botrygg Göteborg AB har haft kontakt med tre potentiella bogemenskaper, men ingen av dem har tackat ja till att gå vidare. Vid kontakt med Kommunen i juni 2022 upplystes Botrygg Göteborg AB att Kommunens interna kö för intressenter av bogemenskaper är borttagen. Om kö fortfarande existerar önskar Botrygg Göteborg AB komma i kontakt med intressenter för fortsatt dialog, i annat fall önskar Botrygg Göteborg AB att Kommunen frångår kravet i markanvisningen såvitt avser bogemenskaper.
Övrigt:	Detaljplanen vann laga kraft 2017-09-22. Bostadsutbyggnad pågår i dagsläget och fler bostäder samt förskola planeras byggstarta inom detaljplanen. Den allmänna platsen har byggts ut i stora delar upp till det s.k. slitlagret.

Villkor som ställdes i markanvisningen 2018-12-10

- Inom Kvartersmarken ska flerbostadshus uppföras med fördelningen 90 hyresrätter och 20 bostadsrätter.
- För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud.
- Detaljplanen medger, inom Kvartersmarken, ca 110 små och tillgängliga lägenheter (5400 kvm BTA) i två till fyra våningar. Med små lägenheter avses här storlekar om 1–2 ROK.
- Av de 90 hyresrätterna ska 20 stycken lägenheter upplåtas som bogemenskap.
- 8 stycken av lägenheterna ska upplåtas som BmSS.
- 10 stycken av hyresrätterna ska ha en bestämd lägre hyra.
- Av andelen bostäder ska minst 20 stycken vara bostäder för äldre.
- Bolagen har accepterat att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna 15 stycken bostäder (hyresrätter) för kommunala behov under 2019 från Bolagens befintliga bestånd. Bolagen har redan uppfyllt detta villkor.
- Minst 150 kvm av bottenvåningarna ska innehålla verksamhetslokaler/lokaler (enligt gällande detaljplan). Verksamhetslokaler bedöms som lämpligt i anslutning mot Björkhöjdsgatan. Bolagen har själv i sin ansökan angivit att Bolagen ska tillskapa publika lokaler för att stärka närområdet.
- Bolagen har accepterat att 1%-regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.
- Den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget (numera Förvaltningen för inköp och upphandling) 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 mellan det kommunala Upphandlingsbolaget och de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i detta projekt alternativt i pågående projekt hos Bolagen eller hos dennes underentreprenör.

- **Kommunala kontrakt**

Kommunen och Bolagen har undertecknat ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet, parallellt med detta genomförandeavtal. Där regleras antal lägenheter som bostadsföretaget ska upplåta. Om förutsättningarna för projektet förändras och antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska parterna komma överens om antalet lägenheter kan revideras. Lägenheterna ska erbjudas fastighetskontoret senast vid tillfället för första inflyttningsdatum för de bostäder som markanvisningen avsett. Om lägenheterna som lämnas i stället kommer från redan befintligt bestånd kan lämnandet av lägenheter ske tidigare.

- **Miljöanpassat byggande**

Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gällde vid tidpunkten för fastighetsnämndens beslut om markanvisning ska tillämpas, här gäller således version 2.0, 2017. I samband med att projektering startas och bygglov söks ska Bolagen kalla fastighetskontoret till särskilt samråd avseende miljöanpassat byggande. Önskvärt är att särskilt samråd sker så tidigt som möjligt innan alla lösningar är låsta. Vidare sker även en avstämning av färdiga bygghandlingar (inför startbesked hos SBK) samt en slutavstämning (i anslutning till ansökan om slutbesked hos SBK). Avstämningstillfällena har anpassats till stadsbyggnadskontorets process.

- **Tillgänglig utemiljö**

Vid all nybyggnation ska god tillgänglighet eftersträvas. 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. Detta avser efter byggnation. Under byggnation ska Bolagen även säkerställa god framkomlighet runt eget avgränsat arbetsområde.

- **Villkor markanvisning bedömningskriterier**

Bolagen förbinder sig att arbeta i enlighet med de villkor som utifrån bedömningskriterierna ligger till grund för Bolagens markanvisning

- **Byggskyldighet**

Bolagen har en planerad byggstart under hösten 2022 med en beräknad inflyttning under 2024 för samtliga bostäder inom Kvartermarken. Förutsättningen för detta är att bygglov erhållits för byggande i huvudsaklig överensstämmelse med, mellan parterna överenskomna, förslagshandlingar. Detaljplanen vann laga kraft 2017-09-22 och nödvändig fastighetsbildning vann laga kraft 2020-05-25.

Kommunens markanvisningar sker med förutsättningen att tilltänkt byggnation kan genomföras enligt en överenskommen tidplan. Parterna noterar därför gemensamt vikten av att den ovan angivna tidplanen efterföljs. Bolagen ansvarar för att omgående underrätta Kommunen vid risk för att projektet kommer att färdigställas senare än angiven tidpunkt.

Vid Bolagens underrättelse enligt ovan ska parterna omgående inleda samråd om tidplanen och möjliga åtgärder för att undvika eller minimera en förskjutning i tidplanen.

Överväganden/Förvaltningens bedömning

Då skälen till förändring beror på höga byggkostnader, omöjliga att förutse, samt ett bristande intresse för boendeformen bogemenskap föreslår fastighetskontoret att villkoren i markanvisningen undantages i ovan nämnda beslutspunkter men gäller i övrigt med oförändrade villkor.

Vad gäller beslutspunkt 1, om att 10 stycken av hyresrätterna ska ha en hyra på 1 100 kr per kvm bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, så accepterades det vid fastighetsnämndens sammanträde 2020-12-07 att motsvarande villkor ur genomförandeavtal med Älvstranden Utveckling AB undantogs. Detta skedde i samband med att Älvstranden Utveckling förhandlade om överlåtelse inom detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan med Förvaltnings AB Framtiden.

Kontorets bedömning är även att framdrift i Detaljplanen bör prioriteras för att säkerställa att området som helhet blir färdigställt samt att ställningstagandet inte medför någon påverkan på projektets totala ekonomi.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

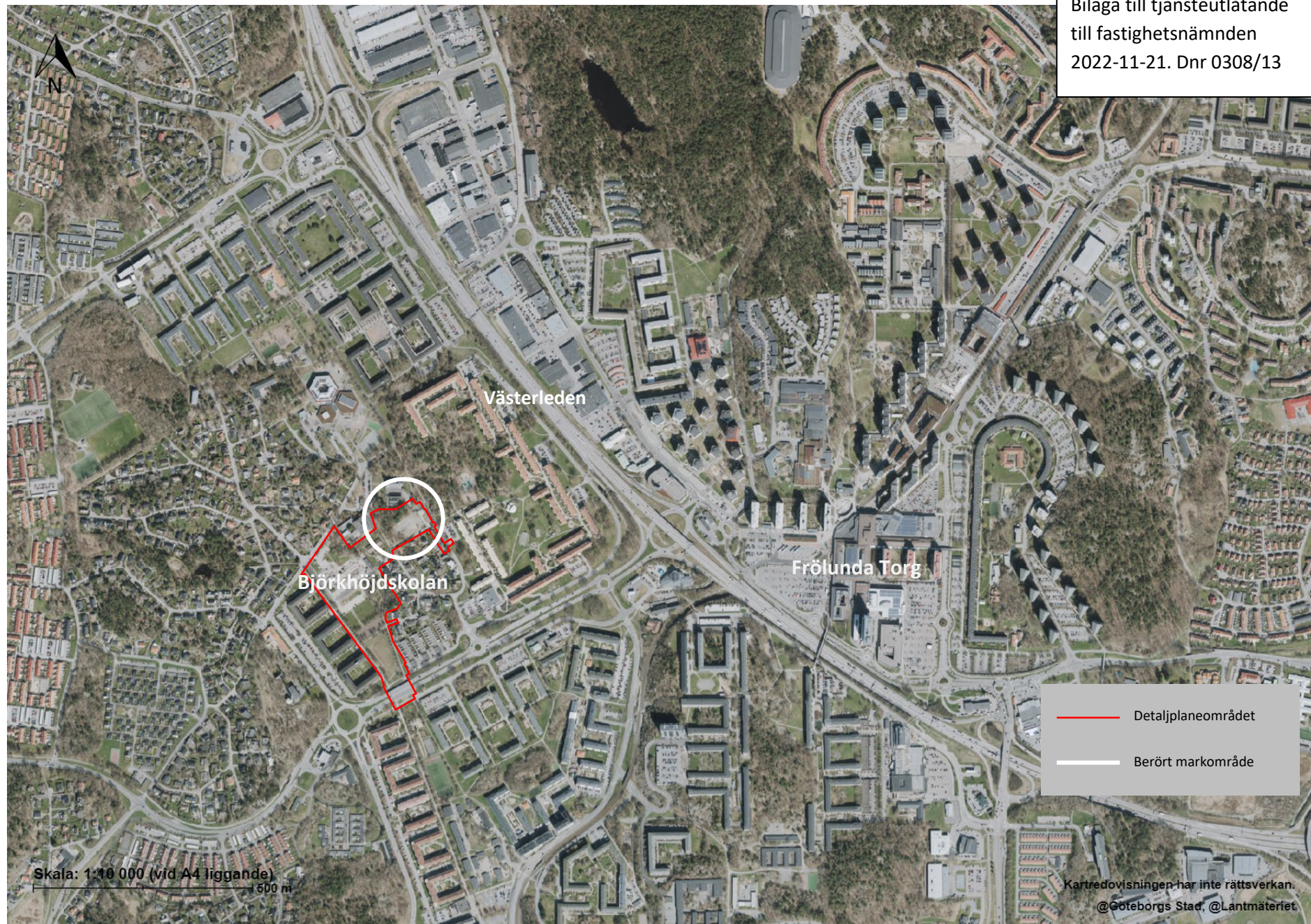
Kopia till Botrygg Göteborg AB

Bilaga

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-11-21. Dnr 0308/13



Detaljarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-11-21. Dnr 0308/13

