 EGNAHEMSBOLAGET	Dokumenttyp STYRELSEHANDLING 2016-06-16	Kapitel	Sida nr 1(2)
	Projekt, Uppdrag, Ärende GÖTEBORGS EGNAHEMS AB Styrelsebeslut: Uggleberget, konvertering av bostadsrätter till hyresrätter	Dokumentnr	Rev.
Status		Utfärdare Erik Windt Wallenberg	
		Datum 2016-06-02	Revideringsdatum

Beskrivning

I området "Norr om Uggleedal" vid Brottkärrsmotet i Billdal planerade Egnahemsbolaget att tillsammans med fyra andra byggherrar uppföra ca 600 bostäder i bostads- och hyresrättsform samt garage. Egnahemsbolagets andel bestod av 105 bostadsrätter fördelade på fyra punkthus i fem till sju våningar. Framtidenkoncernen bygger även hyresrätter via sitt dotterbolag Familjebostäder.

I Nya Hovås byggs totalt ca 1200 bostäder varav ca 200 med upplåtelseformen hyresrätt. I syfte att öka andelen hyresrätter konverteras Egnahemsbolagets mark för bostadsrätter till mark för hyresrätter. Andelen hyresrätter i Nya Hovås ökar därmed från 17% till 25%.

Bakgrund

Egnahemsbolaget lyfte vid tjänstemannadialogen den 13 oktober 2015 frågan om Egnahemsbolaget skulle fortsätta utveckla projektet Uggleberget. Egnahemsbolaget och Familjebostäder fick i uppdrag att utreda med fastighetskontoret om konverteringen var möjlig. Fastighetskontoret gjorde en konsekvensutredning där tre aspekter analyserades; juridiska, tidsmässiga samt ekonomiska. Fastighetskontoret meddelade i januari 2016 att de ekonomiska konsekvenserna av en konvertering var för omfattande och konvertering var ej möjlig. Egnahemsbolaget fortsatte då utvecklingen av projektet och lämnade in beslut om byggstart till Egnahemsbolagets styrelse den 7 mars och till Framtidens styrelse den 15 april i år.

I slutet av april meddelas Egnahemsbolaget och Familjebostäder att ärendet ska tas upp i fastighetsnämnden. Den 16 maj beslutade Fastighetsnämnden att konvertera marken enligt ovan, bilaga 1, Protokoll nämndemöte 160516 (paragraf 150), och bilaga 2, Förändring av markanvisning.

Egnahemsbolagets nedlagda kostnader i projekt Uggleberget uppgår per idag till 5.800.000 kr, personalkostnader ej inräknade. Dessa kostnader följer med projektet och ersätts av Familjebostäder.

Överlämnande till Familjebostäder

Egnahemsbolaget har gett Familjebostäder tillgång till allt framtaget material (förfrågningsunderlag, ritningar, beskrivningar, kalkyler mm).

För att kompensera Egnahemsbolaget produktionsminskning på 105 bostäder pågår samtal om utökning av Egnahemsbolagets andel i Fjällbo Park.



EGNAHEMSBOLAGET

Status

Dokumenttyp

STYRELSEHANDLING 2016-06-16

Projekt, Uppdrag, Ärende

GÖTEBORGS EGNAHEMS AB
Styrelsebeslut: Uggleberget, konvertering
av bostadsrätter till hyresrätter

Kapitel

Sida nr

2(2)

Dokumentnr

Rev.

Utfärdare

Erik Windt Wallenberg

Datum

2016-06-02

Revideringsdatum

Förslag till beslut i styrelser för Egnahemsbolaget och Framtiden

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta,

att godkänna ovanstående konvertering av Egnahemsbolagets mark.

Bilaga 1 Tjänsteutlåtande angående förändring av markanvisning avseende detaljplan för bostäder norr om Uggedal

Bilaga 2 Protokoll från Fastighetsnämnden den 6 juni 2016



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2016-05-16
Diarienummer 1522/08

Exploateringsavdelningen

Elisabet Gondinger
Telefon 031-368 10 62
E-post:
elisabet.gondinger@fastighet.goteborg.se

Förändring av markanvisning avseende detaljplan för bostäder norr om Uggledal

Förslag till beslut

Att markanvisning för Göteborgs Egnahems AB avseende bostadsrätter inom detaljplan för bostäder norr om Uggledal istället fördelas till Familjebostäder i Göteborg AB för byggnation av hyresrätter.

Ärendet

Detaljplan för bostäder norr om Uggledal vann laga kraft 2014-06-26. Marken inom detaljplaneområdet ägs till största delen av kommunen och fastighetsnämnden har 2010-11-22 markanvisat till Familjebostäder i Göteborg AB, AB Tornstaden, Sverigehuset i Göteborg AB, Göteborgs Egnahems AB samt NCC Boende AB. Inom det markanvisade området kommer ca 555 bostäder att byggas och fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt är idag 221 hyresrätter och ca 334 bostadsrätter varav Familjebostäder i Göteborg AB, nedan FAMBO, planerar att bygga 221 hyresrätter och Göteborgs Egnahems AB, nedan EHAB, planerar att uppföra ca 94 bostadsrätter i flerbostadshus. Efter noggrannare projektering så kan det tillkomma ytterligare lägenheter inom området.

FAMBO har till fastighetskontoret inkommit med ett önskemål om att överta EHAB's markanvisning inom planområdet. Fastighetskontoret redogör nedan för de konsekvenser som det medför:

- Antalet bostadsrätter minskar från 334 till 240 och antalet hyresrätter ökar från 221 till 315.
- De totala intäkterna om ca 200 mnkr minskar med ca 19 mnkr. Kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet samt medfinansieringen av ett extra körfält längs med väg 158 bedöms som oförändrade till ca 47 mnkr.
- Nya avtal behöver tecknas med FAMBO och EHAB då gällande avtal är undertecknade av samtliga markanvisade parter.
- Det är i dagsläget oklart om utbyggnadsordningen kan komma att påverkas till följd av övertagandet av markanvisningen.
- Fastighetskontoret bedömer att tidplanen för att genomföra nödvändiga marköverföringar inte kommer att påverkas av övertagandet av markanvisningen

Övervägande

I enlighet med det tjänsteutlåtande som låg till grund för markanvisningen så föreslog fastighetskontoret att inriktningen skulle vara att ca hälften av bostäderna på kommunens mark ska vara hyresrätter. Det ena skälet var att det nya bebyggelseområdet är så pass stort att området i sig bör få en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer för att få en varierad befolknings-sammansättning. Det andra skälet var att det är väsentligt för utbyggnads-ekonomin att kommunen får inkomster från försäljning av mark för bostadsrätter och äganderätter för att balansera de utgifter kommunen får vid plan-genomförandet.

En förändring av markanvisningen innebär en intäktsminskning för fastighets-nämnden med ca 19 mnkr då inkomsten för hyresrätter är längre än bostadsrätter. Då alla avtal redan är påtecknade innebär en förändring av markanvisningen ett administrativt merarbete för kontoret. Detaljplanens ekonomi blir vid en förändring av markanvisningen fortsatt god med ett överskott om ca 133 mnkr.

Fastighetskontoret ställer sig bakom FAMBO's önskemål om att ta över EHAB's markanvisning inom detaljplan för bostäder norr om Uggle dal.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

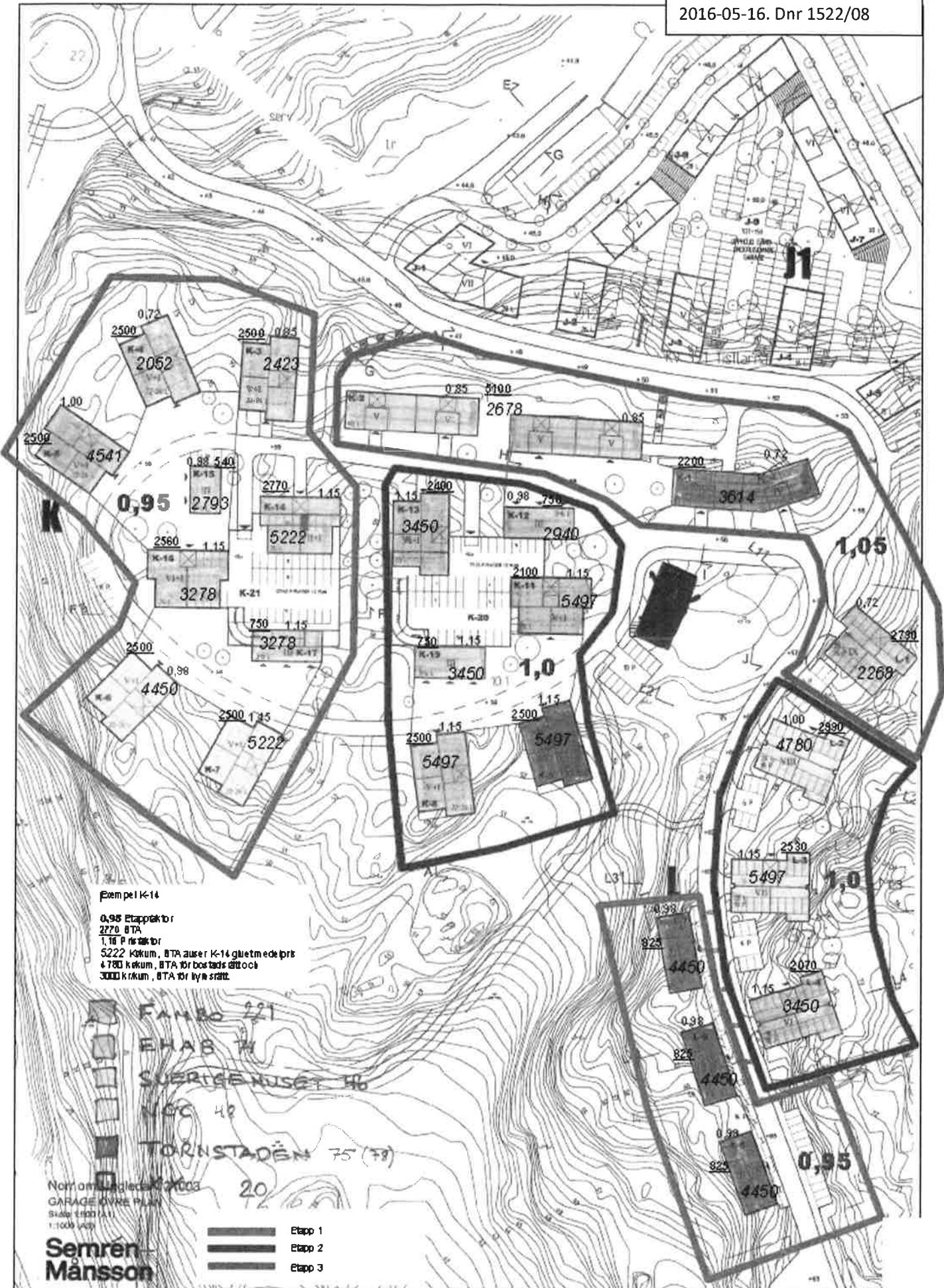
Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Familjebostäder i Göteborg AB
Göteborgs Egnahems AB

Bilagor:

Översiktskarta
TU-karta
Bilaga 2,2



Exempel K-14
0,95 Ettapp 1
2770 BTA
1,15 P nr 14
5222 kokum, BTA auser K-14 gästmödrar
4780 kokum, BTA för bostads till och
3000 kokum, BTA för kyrka strätt

- FANBO 221
- EHAB 74
- SVERIGE NUSÉT 46
- NÖC 42
- TORNSTADEN 75 (79)

Norr om bygglös 2003
GARAGE ÖVRE PLAN
Skala 1:500 (A1)
1:1000 (A2)

**Semren
Månsson**

- Ettapp 1
- Ettapp 2
- Ettapp 3



§ 130

Val av justerare

Hampus Magnusson (M)

§ 131

Godkännande av dagordning

Godkänns efter ändring

§ 132

Fråga om ledamots eventuella jäv

Antecknas

RAPPORTER OCH UPPDRAG

§ 133 diariernr 0011/16

Fastighetsdirektörens rapport

Antecknas

§ 134 diariernr 2481/16

Bostadsbyggandet i Göteborg. Första kvartalet 2016

Antecknas

§ 135 diariernr 4778/15

Förslag till modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning

Uppdraget förklaras fullgjort. *Karin Frykberg föredrar ärendet*

VERKSAMHETSSTÖD

§ 136 diariernr 1710/16

Yttrande över revisionsredogörelse 2015

Godkänns. *Peter Kim föredrar ärendet*

§ 137 diariernr 2199/16

Upphandling av ramavtal för konsulter inom fastighetsvärdering, genomförande i detaljplaner samt markförhandling

Godkänns

§ 138 diariernr 0194/16

Fastighetsnämndens delegation av beslutanderätt 2016

Bordlagt första gången 2016-03-21

Bordläggs på förslag av Jahja Zeqiraj (S). *Peter Kim föredrar ärendet*



ANALYS OCH UTREDNING

§ 139 diariernr 1134/16

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Axel Darvik (L), Helene Odenjung (L) och Ann Catrine Fogelgren (L) om att ge byggnadsnämnden och fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram en strategi för ett kraftfullt ökat byggande
Bifall till yrkande från L, M, S, MP, V

§ 140 diariernr 1803/16

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av David Lega (KD) angående "Ett ännu bättre Heden"
Motionen avstyrks

§ 141 diariernr 1538/16

Yttrande till kommunstyrelsen över motion av Axel Josefson (M), Ann Catrine Fogelgren (L) och David Lega (KD) om att ändra ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden. Bordlagt 2016-04-25
2 yrkanden. Bifall till yrkande från S, MP, V. Vot. 5-4

BOENDE

§ 142 diariernr 2027/16

Ansökan från Bostads AB Poseidon om subventioner för att driva trygghetsboende, Lövgärdet
Godkänns med just. förslag

§ 143 diariernr 2028/16

Ansökan från Bostads AB Poseidon om subventioner för att driva trygghetsboende, Högsbo höjd
Ansökan avslås delvis

§ 144 diariernr 6521/13

Ansökan från Familjebostäder i Göteborg AB om subventioner för att utöka trygghetsboende, Kalendervägen 44, 52 och 54
Ansökan beviljas. Prot.ant.

EXPLOATERING

§ 145 diariernr 6467/12

Yttrande över förslag till detaljplan för Västlänken, Station Korsvägen med omgivning inom stadsdelarna Heden, Johanneberg och Lorensberg i Göteborg, samrådsremiss
2 yrkanden. Bifall till kontorets förslag. Vot. 6-3. Res. M



§ 146 diariernr 0935/08

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder i Fjällbo Park inom stadsdelen Utby, granskningsremiss
Tillstyrks

§ 147 diariernr 1312/09

Föravtal med SKF Sverige AB avseende detaljplan för handel och bostäder m.m. inom kv Gösen inom stadsdelen Gamlestaden
Godkänns

§ 148 diariernr 0487/07

Tilläggsavtal till genomförandeavtal med Studor AB för fastigheten Angered 123:1 avseende detaljplan för bostäder vid Toleredes gård, inom stadsdelarna Angered och Gårdsten, etapp B
Godkänns

§ 149 diariernr 1054/09

Genomförandeavtat med Familjebostäder i Göteborg AB avseende detaljplan för bostäder vid Majstångsgatan inom stadsdelen Kungsladugård
Godkänns. Prot.ant.

§ 150 diariernr 1522/08

Förändring av markanvisning avseende detaljplan för bostäder norr om Uggledal
Godkänns. Prot.ant.

§ 151 diariernr 7153/15

Markanvisning för tillskottsmark för bostäder m.m vid Eklandagatan/ Bergsprängaregatan i Krokslätt
Godkänns

§ 152 diariernr 5355/11

Begäran om kommunfullmäktiges bemyndigande att ta medel i anspråk för att vidta markförbättrande åtgärder inom ramen för projektet ny spårvagnsdepå vid Kvillebangården på Ringön
Godkänns

STRATEGISK PLANERING

§ 153 diariernr 2319/16

Markanvisningsplan 2016
Bordläggs på förslag av Jahja Zeqiraj (S)



§ 154 diariernr 6469/12

Markanvisning för resenärsservice i Haga
Godkänns

§ 155 diariernr 6468/12

Markanvisning för resecentrum och verksamheter vid Västlänkens station Centralen
Godkänns med just. förslag

§ 156 diariernr 1073/16

Markanvisning för bussdepå vid radiomasten i Västra Frölunda
Godkänns

§ 157 diariernr 5095/15

Markanvisning för bostäder mellan Rymdtorget och Komettorget inom stadsdelen Östra Göteborg (arbetsnamn Vintergatan)
Godkänns

§ 158 diariernr 2292/16

Hörande avseende markanvisning av Älvstranden Utvecklings del av Lindholmshamnen
Godkänns

§ 159 diariernr 3441/15

Förslag rörande platser för temporära bostäder
2 yrkanden. Bifall till kontorets förslag. Vot. 6-3

MARK

§ diariernr 2171/16

Begäran om uppdrag till kontoret att förvärva lämplig bebyggd fastighet för bostad med särskild service
UTGÅR

§ 160 diariernr 2674/16

Begäran om uppdrag - upplåtelse av kajplats för flytande bostäder
2 yrkanden. Bifall till yrkande från M, L, MP. Vot. 4-5. Yttranden från L och MP

FÖREDRAGNINGAR

§ 161 diariernr 2699/16

Information om strategisk förtätning
Antecknas. *Lukas Memborn föredragande*



§ 162 diariernr 2647/16

Information om projektet med rum till flyktingar

Antecknas. *Maria Meyer Martins, BoPlats, föredragande*

§ 163 diariernr 0013/15

ANMÄLAN OM DELEGATIONSBeslut AVSEENDE ÄRENDENA 35:1-14

Antecknas

§ 164

Förteckning över inkomna skrivelser

Antecknas

ÖVRIGA FRÅGOR

§ 165 diariernr 3441/15

Yrkande från M, S ang. utveckling av Ånäsfältet

Efter ett antal voteringar blev beslutet bifall till yrkande från M, S. Yttranden från V, MP och L



Bilaga till § 163

Verksamhetsstöd

1 diariernr 1523/16

Förändringar i vidaredelegation - beslut fattade av FD april/maj 2016

2 diariernr 1302/16

Anmälan om genomförd upphandling - konsult genomförande i detaljplaner

3

Förteckning över erhållna domar/beslut

3,1 diariernr 2486/16

Beslut om avtalspension enligt särskild överenskommelse

Boende

4 diariernr 0006/16

Bostadsanpassningsbidrag 2016-04-01--04-30

Exploatering

5 diariernr 1187/08

Yttrande över förslag till detaljplan för bostäder vid Pimpinellagatan inom stadsdelen Gårdsten, granskningsremiss

6

UTGÅR

Mark

7 diariernr 0009/16

Godkännande av ritningar till nybyggnads- och ändringsarbeten om vilka fastighetsnämnden har att yttra sig före godkännande av byggnadsnämnden jämlikt PBL 9 kap. 25-26 §§ (Delegation FN 2011-01-24 § 4)



8 diariernr 0005/16

Förteckning över justeringar av tomträttsavgälder och avgäldsperioder

9 diariernr 0005/16

Förteckning över justeringar av tomträttsavgälder enligt tingsrättens dom

10

Förteckning över avtal rörande tomträtter (friköp, förlängning m.m.)

11 diariernr 0003/16

Förteckning över lämnade tillstånd för kulvertar, ledningar m.m.

12

Avtal/avslutade lantmäteriförrättningar

13

Förteckning över tecknade arrendeavtal

Förvaltning

14

Förteckning över tecknade hyres- och arrendeavtal