



Datum: 2026-08-17
Handläggare: Joel Karlsson
Diariennr: 2020.487 KS

Kommunstyrelsen

Godkännande av markanvisningsavtal för Skogskullen 1

Ärendebeskrivning

Fastigheten Skogskullen 1 är belägen i Stadsskogen vid cirkulationsplatsen Stadsskogsgatan/Skogskullegatan.

Kommunstyrelsen beslutade den 8 november 2021, § 186 att ge kommundirektören i uppdrag att underteckna markanvisningsavtal med den vinnande aktören i markanvisningstävling av Skogskullen 1. Markanvisningsavtal tecknades med vinnaren, RO-Gruppen Förvaltning AB, den 24 november 2021. Avtalet har vid två tillfällen förlängts, där den sista förlängningen löpte ut den 31 december 2025. I den sist gjorda förlängningen inkluderades ett tillägg till avtalet: "Bolaget och kommunen möjliggör gemensamt för en etappindelning av projektet Skogskullen."

I och med att markanvisningsavtal löpte ut den 31 december 2025 och att marköverlåtelseavtal tecknas först när bygglov beviljats står bolaget för närvarande utan avtal.

Förvaltningens yttrande

Under 2025 har bolaget fört en diskussion med samhällsbyggnadsförvaltningen om förändringar i bebyggelseförslaget. Avvikelser från det ursprungliga förslaget har till viss del medgetts, och lagts till grund för den bygglovsansökan som inkom för etapp 1 i december 2025.

I tillägg till de villkor som utifrån bedömningskriterierna legat till grund för bolagets markanvisning föreslås följande förändringar i markanvisningsavtalet:

- Markanvisningsavtalet delas upp i två separata avtal – ett för vardera etapp. Avtalet för etapp 1 löper till 31 december 2026. Avtalet för etapp 2 löper till 31 december 2027.
- Krav på att uppföra husen med korslimmad trästomme (kl-trästomme) utgår.
- Krav på källare med markparkeringar utgår. Parkeringsgarage ersätts med markparkeringar väster om volymen längs Stadsskogsgatan. För avskärmning av markparkeringarna anordnas för etapp 1 vegetation i upphöjda planteringsbäddar mot gatan.
- Byggnadsvolymer justeras till renare former av mer traditionell karaktär, med färre takbryt och färre vinkelförändringar i fasaden. Se bilagda visualiseringar för etapp 1, bilaga 3 och 4.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förändringarna är relativt omfattande. Ursprungsförslagets kvaliteter har ändå bibehållits, men med en lägre nivå i förslagets detaljer.

Ekonomisk bedömning

Kommunen erhåller en årlig markanvisningsavgift under tiden fram till köpeavtal tecknas.

Vid kommande försäljning ges en intäkt till kommunen.

Inga kommunala investeringar eller driftåtaganden tillkommer vid byggnation på fastigheten.

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningens förvaltningschef ges i uppdrag att underteckna markanvisningsavtal för etapp 1 och etapp 2 av Skogskullen 1 med RO-Gruppen Förvaltning AB och Stadsporten Group AB.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningens förvaltningschef ges i uppdrag att underteckna marköverlåtelseavtal för etapp 1 och etapp 2 av Skogskullen 1 med RO-Gruppen Förvaltning AB och Stadsporten Group AB när företaget uppfyllt sina åtaganden enligt markanvisningsavtalet avseende fastigheten Skogskullen 1.

Bilagor

Bilaga 1 – Markanvisningsavtal Skogskullen Etapp 1

Bilaga 2 – Markanvisningsavtal Skogskullen Etapp 2

Bilaga 3 – Visualisering etapp 1 från norr (Stadsskogsgatan)

Bilaga 4 – Visualisering etapp 1 från söder (från innergården)

Bilaga 5 – Skogskullen 1, Justeringar av torg och fasad

Bilaga 6 – Skogskullen 1, Projekthistorik

Beslutet ska skickas till

SBF-Plan, Kik-Expl

Sabina Johnsen
Stadsplaneringschef

Joel Karlsson
Exploateringsingenjör