



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-06-12

Diarienummer: EXF 2023-00871

Handläggare

Robin Axelsson

Telefon: 0729 72 99 97

E-post: robin.axelsson@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden på oförändrade villkor med ett år t.o.m 2024-06-12.
2. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Parterna har med anledning av den osäkerhet som råder på marknaden inte kunnat enas om pris på byggrätterna inför tecknande av köpekontrakt och genomförandeavtal. Exploateringsförvaltningen är överens om villkor och har tecknat avtal med övriga exploatörer inom detaljplanen.

För att kunna fortsätta förhandlingen med Wallenstam fastigheter 278 AB föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2024-06-12.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2024-06-12 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ingen särskild samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Tidigare tjänsteutlåtanden
4. Tidigare protokollsutdrag

Ärendet

Parterna har med anledning av den osäkerhet som råder på marknaden inte kunnat enas om pris på byggrätterna inför tecknande av köpekontrakt och genomförandeavtal.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i FN
2017-02-06 § 41	Markanvisning
2020-04-20 § 75	Förnyad markanvisning
2022-06-20 § 129	Förlängning markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter:

Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden. Berörd fastighet: Heden 47:2

Syfte/omfattning av markanvisning:

Ca 27 000 kvm kontor, ca 2 000 kvm BTA lokaler i markplan, ca 7 000 kvm BTA tennis och ca 50 företagsbostäder med max 35 kvm storlek.

Markanvisning upphör: 2023-04-20

Status/Anledning. till förlängning:

Detaljplanen beräknas antas på kommunfullmäktiges sammanträde den 25 maj. Med anledning av rådande marknadsläge har parterna inte kunnat enas om pris för byggrätterna inför tecknande av köpekontrakt och genomförandeavtal.

Med övriga exploatörer inom detaljplanen har exploateringsförvaltningen, inför antagande av detaljplanen, tecknat exploateringsavtal och är överens om villkoren för köpekontrakt och genomförandeavtal.

Villkor som ställs i gällande markanvisningsavtal:

- Ullevi Tennis behov ska säkerställas
- Utrymningsväg från Gamla Ullevi ska säkerställas i dialog med Got Event AB
- Ekologisk hållbarhet
- Området ska utformas med god tillgänglighet
- God gestaltad livsmiljö
- 1 % - regeln för konstnärlig utsmyckning
- Mobilitetslösningar
- Företagsbostäder ska prövas på platsen
- Möjlighet till BmSS ska prövas på platsen
- Social Hänsyn
- Lägenheter till kommunala kontrakt

Ett särskilt villkor i markanvisningen är att exploatören ska säkerställa Ullevi Tennis behov i enlighet med det letter of intent som tecknats 2016-08-22 mellan Wallenstam AB och Ullevi tennis.

Förvaltningens bedömning

Enligt den översiktliga tidplan som tagits fram, kan exploatören tillträda det markanvisade området tidigast i december 2025. En förlängning av markanvisningen till 2024-06-12 bedöms därmed inte påverka projektet i sin helhet.

För att kunna fortsätta förhandlingen med Wallenstam fastigheter 278 AB föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2024-06-12.

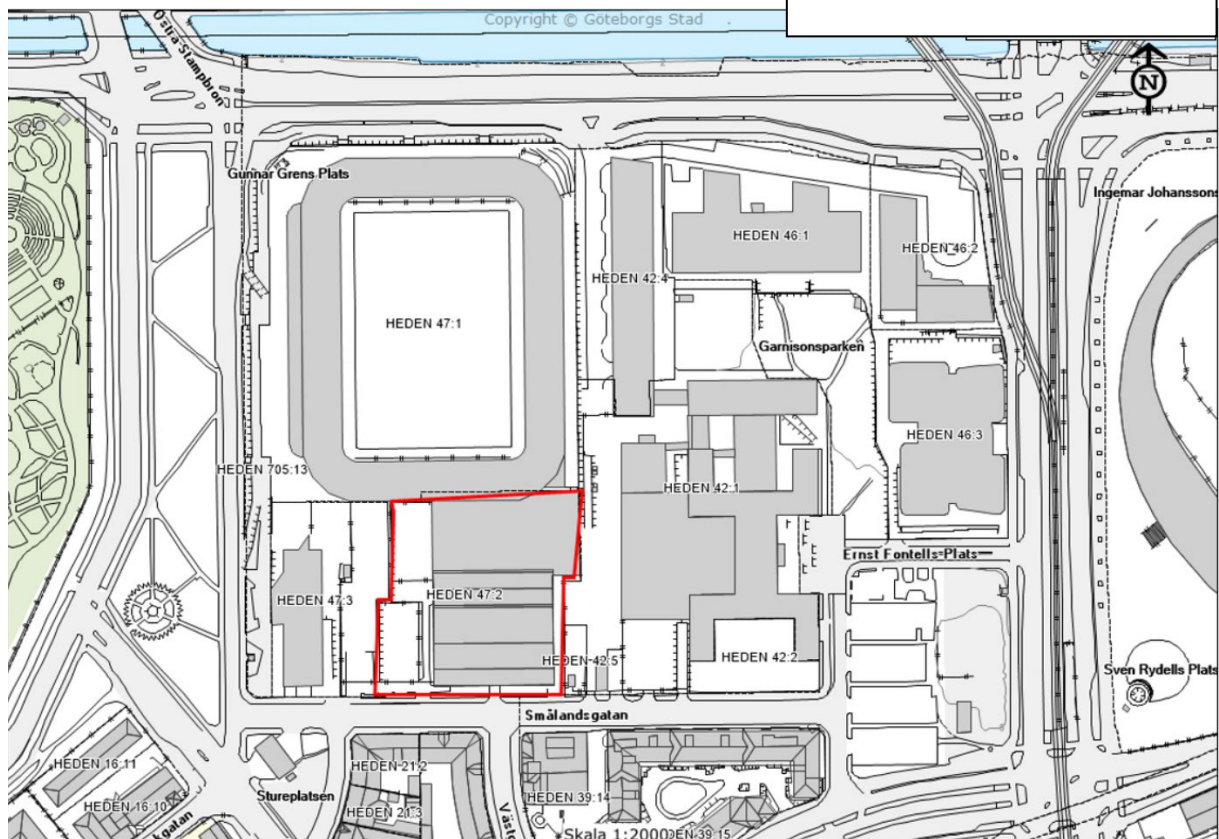
Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta





Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-06-20

Diarienummer 3420/14

Handläggare

Malin Lorentsson

Telefon: 031-368 11 46

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

Förlängning av markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom Detaljplan för Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för Smålandsgatan förlängs på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2023-04-20.
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 verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan, inom stadsdelen Heden. Berörd fastighet: Heden 47:2.

Syfte/omfattning av markanvisning: Kontor ca 27 000 kvm BTA, ca 2000 kvm BTA publika ytor, ca 7000 kvm BTA Tennis, ca 50 företagsbostäder.

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning: 2017-02-06, 2020-04-20

Markanvisning upphör: 2022-04-20

Status/Anledning, till förlängning: Tidplan för Dpl har förskjutits på grund av bland annat försenade utredningar. Förhandling inför genomförandeavtal har inte kunnat påbörjas.

Övrigt: Dpl förväntas gå ut på granskning i september 2022 med ett antagande under Q1 2023.

Villkor som ställdes i markanvisningen 2017-02-06:

- Ullevi Tennis behov ska säkerställas
- Utrymningsväg från Gamla Ullevi ska säkerställas i dialog med Got Event AB
- Ekologisk hållbarhet
- Området ska utformas med god tillgänglighet
- God gestaltad livsmiljö
- 1 % - regeln för konstnärlig utsmyckning

- Mobilitetslösningar
- Bostäder ska provas på platsen
- Möjlighet till BmSS ska provas på platsen
- Social Hänsyn
- Lägenheter till kommunala kontrakt

Villkor som ställdes i markanvisningen 2020-04-20:

- Bostäder ändras till företagsbostäder
- Markanvisad part ändrad till Wallenstam fastigheter 278 AB

Förlängning av markanvisning

Nämnden begärde genom yrkande 2022-05-23 att kontoret skulle inhämta ett yttrande från Ullevi Tennisklubb kring hur fortsatt samverkan med Wallenstam säkerställer klubbens behov. Kontoret har haft samtal med klubbens styrelseordförande samt inhämtat ett yttrande som bekräftar att tennisklubben har ett väl fungerande samarbete med Wallenstam, se bilaga.

Då skälen till förlängning beror på att detaljplanearbete har tagit längre tid än beräknat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2023-04-20.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Kopia till Wallenstam fastigheter 278 AB:

eva.aronsson@wallenstam.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Tidigare tjänsteutlåtanden inkl. protokollsutdrag
4. Yttrande från Ullevi Tennis



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2022-06-20

Förlängning av markanvisning till Wallenstam Fastigheter 278 AB inom detaljplan Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

§ 129, 3420/14

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Markanvisning till Wallenstam fastigheter 278 AB inom detaljplan för Smålandsgatan förlängs på oförändrade villkor med ett år t.o.m. 2023-04-20.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-06-20

Protokollsutdrag skickas till

Wallenstam fastigheter 278 AB

Dag för justering

2022-06-30



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson