



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-15

Ärendenummer EXN-2023-02411

EXN 2024-05-20

Handläggare

Anna Björnered

Telefon: 031-368 11 69

E-post: anna.bjornered@exploatering.goteborg.se

Överlåtelse av del av markanvisning från Hemsö Fastighets AB till Hemsö Sandarna 26:2 AB inom detaljplan för bostäder, kommunal service och verksamheter vid Carnegie Brygga inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Hemsö Fastighets AB's del av markanvisning inom detaljplanen för bostäder, kommunal service och verksamheter vid Carnegie Brygga inom stadsdelen Majorna föreslås överlåtas till Hemsö Sandarna 26:2 AB med i övrigt oförändrade villkor.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade i november 2022 om markanvisning till Hemsö Fastighets AB, Riksbyggen AB och Robert Dicksons stiftelse. Detaljplanarbete har precis påbörjats och parterna har tecknat planavtal med Stadsbyggnadsförvaltningen. Då samtliga fastigheter inom Hemsö-koncernen ägs av dotterbolag avser Hemsö bedriva detaljplanarbeten genom sitt bolag Hemsö Sandarna 26:2 AB. Hemsö Fastighets AB önskar därför överlåta sin del av markanvisningen till Hemsö Sandarna 26:2 AB som är den part som undertecknat planavtalet. Hemsö Sandarna 26:2 AB är ett helägt bolag inom samma koncern som Hemsö Fastighets AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förändring av markanvisningen till annat helägt dotterbolag inom Hemsö-koncernen bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för staden. Seriositetskontroll av Hemsö Sandarna 26:2 AB är utförd av Exploateringsförvaltningen i mars 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Protokollsutdrag fastighetsnämnden 2022-11-21 § 241
4. Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Protokollsutdrag skickas till

Hanna Tengberg, Hemsö, hanna.tengberg@hemso.se

Ärendet

Hemsö Fastighets AB's del av markanvisning inom detaljplanen för bostäder, kommunal service och verksamheter vid Carnegie Brygga inom stadsdelen Majorna föreslås överlåtas till Hemsö Sandarna 26:2 AB med i övrigt oförändrade villkor.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden beslutade i november 2022 om markanvisning till Hemsö Fastighets AB, Riksbyggen AB och Robert Dicksons stiftelse. Hemsö Fastighets AB önskar nu överlåta sin del av avtalet till Hemsö Sandarna 26:2 AB som är ett annat helägt bolag inom koncernen.

Detaljplanarbete har precis påbörjats och parterna har tecknat planavtal med Stadsbyggnadsförvaltningen. Då samtliga fastigheter inom Hemsö-koncernen ägs av dotterbolag avser Hemsö bedriva detaljplanearbeten genom sitt bolag Hemsö Sandarna 26:2 AB. Planavtalet har därför tecknats med nämnda bolag och Hemsö Fastighets AB har skickat in en förfrågan om att överlåta markanvisningen till samma bolag.

I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2018-12-10 § 302	Beslut om markreservation
FN 2022-11-21 § 241	Beslut om markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder, kommunal service och verksamheter vid Carnegie Brygga inom stadsdelen Majorna. Berörda fastigheter: Majorna 165:2, 165:3, 165:4 samt delar av fastigheterna Majorna 720:417 och 720:342.

Syfte/omfattning av markanvisning

Cirka 190 bostäder samt en skola om ca 480 elever med tillhörande idrottshall samt eventuell parkeringsanläggning.

Status/anledning till förändringen:

Skälet till förändringen är att samtliga fastigheter inom Hemsö-koncernen ägs av dotterbolag och Hemsö bedriva detaljplanearbeten genom sitt bolag Hemsö Sandarna 26:2 AB. Planavtalet har därför tecknats med nämnda bolag och man önskar att markanvisningen också överlåts till samma bolag.

Sammanfattning av villkor som ställdes i markanvisningen

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och eventuellt viss del äganderätter.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.
- Miljöanpassat byggande.

Förvaltningens bedömning

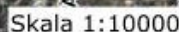
Exploateringsförvaltningen föreslår att Hemsö Fastighets AB medges överlåta sin del av markanvisningen till Hemsö Sandarna 26:2 AB.

Kristina Lindfors

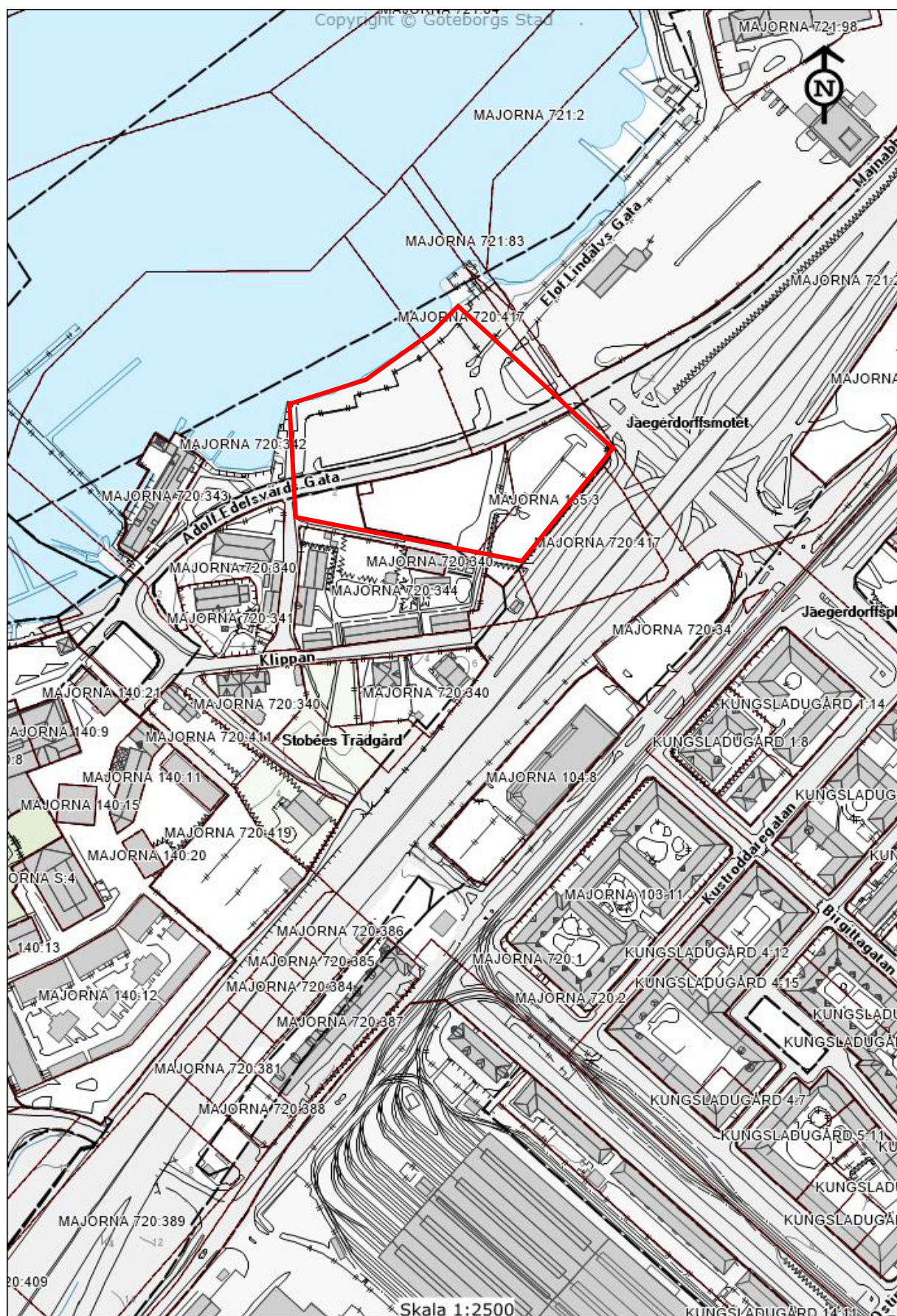
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson

Avdelningschef projekt söder



Detalj-karta





Markanvisning för bostäder och skola vid Carnegie brygga inom stadsdelen Majorna

§ 241, 5639/18

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Riksbyggen Ekonomisk förening tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB får under tre år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och skola vid Carnegie brygga.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-11-21

Protokollsutdrag skickas till

Riksbyggen, ek. fören.

Robert Dicksons stiftelse

Hemsö Fastighets AB

Dag för justering

2022-12-05



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-21

Diarienummer 5639/18

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder och skola vid Carnegie brygga inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Riksbyggen Ekonomisk Förening tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB får under tre år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och skola vid Carnegie brygga.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation, vilken genomfördes med jämförelseförfarande under hösten 2018.

Aktuellt område för markanvisning ligger i anslutning till Klippan på den norra sidan av Jaegerdorffsmotet vid Adolfs Edelsvärds gata.

Byggnadsnämnden har 2021-06-22 lämnat positivt planbesked. I detta beslut ingick villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola, vilket inte fanns med i fastighetskontorets ursprungliga ansökan om planbesked.

Fastighetskontoret har tillsammans med de markreserverade aktörerna tagit fram ett nytt förslag för hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna med villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola.

Det omarbetade förslaget omfattar ca 190 bostäder i flerbostadshus samt en skola omfattande ca 480 elever med tillhörande idrottshall.

Aktörerna har uppfyllt sina åtaganden enligt markreservationen genom att lämna 15 lägenheter för kommunala behov. Aktörerna har även tagit fram nya skisser på grund av villkoren med ändrade förutsättningarna enligt beslutet om planbesked.

Då förutsättningarna för markreservationen är uppfyllda föreslår fastighetskontoret att markreservationen omvandlas till en markanvisning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för utveckling av Carnegie brygga 2021-06-22 § 290 (se bilaga 4). I detta beslut ingick villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola, vilket inte fanns med i fastighetskontorets ursprungliga ansökan om planbesked. Dessa villkor har medfört att fastighetskontoret tillsammans med de markreserverade aktörerna tagit fram ett nytt förslag för hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna. Fastighetskontoret har således även gjort en ny översiktlig ekonomisk bedömning utifrån de nya förutsättningarna.

Utvecklingen medför kostnader för bland annat utbyggnad/ombyggnad av allmän plats: gata, park, kajstråk, alléträd samt kompensationsåtgärder, ledningsomläggningar, marksanering, påseglingsskydd samt bullerskydd.

Fastighetsnämnden får intäkter från markförsäljning. Fastighetskontoret bedömer att intäkterna från utvecklingen kommer att vara högre än kostnaderna och generera ett betydande överskott.

Bedömning ur ekologisk dimension

Markanvisningen innehåller krav på miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas.

Bedömning ur social dimension

Det finns en brist på platser i skola och förskola inom den centrala delen av staden. Markanvisningen kommer bidra till att skapa ett större antal skolplatser än vad den tillkommande bebyggelsen genererar behov av. På detta sätt får staden en direkt nytta av utvecklingen.

Samverkan

Samverkan har skett med Stadsbyggnadskontoret avseende hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna från beslutet om planbesked. Samverkan har även skett med Stadsledningskontoret angående förutsättningarna för den nya skolan.

Fastighetskontoret har inte funnit skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Markreservation
3. Ansökan om planbesked
4. Planbesked
5. Förlängning av markreservation
6. Omarbetat utvecklingsförslag
7. Fördelning av upplåtelseformer

Ärendet

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation.

Markanvisningsmetod

Markanvisningen har föregåtts av en markreservation vilken genomfördes med jämförelseförfarande. Fastighetskontoret har då sedan tidigare annonserat ut markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån angivna bedömningskriterier varpå fastighetsnämnden fattat beslut om tilldelning (se vidare i bilaga 2).

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger i anslutning till Klippan på den norra sidan av Jaegerdorffsmotet vid Adolfs Edelsvärds gata. Området ligger inom fastigheterna Majorna 165:2, 165:3, 165:4 samt delar av fastigheterna Majorna 720:417 och 720:342. Marken består till största del av markparkering och gränsar till Oscarsleden, Klippanområdet samt Majnabbeterminalen (Stena Lines Tysklandsterminal).

Fastighetsnämnden beslutade 2018-12-10 att tilldela Riksbyggen tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB en tre års avgiftsfri markreservation för bostäder med mera vid Carnegie brygga. Fastighetskontoret fick då även i uppdrag att ansöka om planbesked. Se vidare i bilaga 2.

Fastighetskontoret lämnade in ansökan om planbesked till Stadsbyggnadskontoret 2018-12-18. Se vidare i bilaga 3.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-06-22 § 290 om positivt planbesked för utveckling av Carnegie brygga (bilaga 4). I detta beslut ingick villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola vilket inte fanns med i fastighetskontorets ursprungliga ansökan om planbesked.

Fastighetsnämnden beslutade 2021-11-15 § 277 att förlänga markreservationen för Carnegie brygga till 2022-12-10. Se vidare i bilaga 5.

Efter beslut om förlängning av markreservationen har fastighetskontoret tillsammans med de markreserverade aktörerna tagit fram ett nytt förslag för hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna från beslutet om planbesked med villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola (se vidare i bilaga 6). Fastighetskontoret har således även gjort en ny översiktlig ekonomisk bedömning utifrån de nya förutsättningarna.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar ca 190 bostäder i flerbostadshus, en skola (högstadium) omfattande ca 480 elever med tillhörande idrottshall samt eventuell parkeringsanläggning. Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för byggnationens omfattning och utbredning kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

Specifika krav på bebyggelsen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Markanvisningen behöver därför förhålla sig till detta i det kommande planarbetet vad gäller utformning och gestaltning.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Aktörerna har vid tidigare ansökan om markreservation accepterat att en förutsättning för att markreservationen ska kunna omvandlas till en markanvisning är att tillkommande projektspecifika krav samt krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar accepteras. Dessa krav redovisas nedan:

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Kungsladugård. Inom detta primärområde finns en majoritet av hyresrätter med 74 % och 26 % utgörs av bostadsrätter och äganderätter.

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning ca 50 % hyresrätter och ca 50 % bostadsrätter. Slutlig fördelning ska ta hänsyn till hur fördelning är möjlig att göra utifrån uppdelningen av huskroppar.

Inom primärområdet finns en övervikt av små lägenheter. Bostäderna ska därför ha en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar mellan stora (3-4 RoK) och små (1-2 RoK) lägenheter för att främja tillskapande av fler stora lägenheter.

Kravet om stora lägenheter kommer att bidra till måluppfyllelse av Göteborgs stads beslutade budget för 2022 (beslutad av kommunfullmäktige) gällande: För att fler barnfamiljer ska kunna bo kvar i Göteborg ska Fastighetsnämnden markanvisa fler större bostadsrätter.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

En förutsättning för markanvisningen är att en grundskola (högstadium) omfattande ca 480 elever med tillhörande utemiljö kan tillskapas med god kvalitet. Grundskolan ska även omfatta erforderlig idrottshall.

För hyresrätt ska intressenten åta sig att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och lämna lägenheter, motsvarande 10 % av hyresrätterna i denna markanvisning, till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad, alternativt lägenheter till anvisade nyanlända enligt Bosättningslagen. Antal lägenheter anges i samarbetsavtalet som upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt (20 %) ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Verksamhetslokaler

Bottenvåningar ska, där det är lämpligt, innehålla lokaler. Intressenterna ska sträva efter att tillföra verksamheter som berikar folklivet på kajen t.ex. restaurang, café eller liknande.

Övriga kriterier

Grundförutsättningen för markanvisningen är att de markanvisade parterna inte behöver ersätta den parkering som tas bort inom området. Om förutsättningarna för utvecklingen skulle förändras under arbetet med detaljplanen skulle detta dock kunna bli helt eller delvis aktuellt.

Delar av markanvisningen i nordöst kommer att påverka Stenas område för Tysklandsterminalen. Det finns i dagsläget planer på att flytta Stenas Tysklandsterminal till Göteborgs hamn. Detta kan ske som tidigast 2027. För att inte påverka Stenas område för Tysklandsterminalen ska det markanvisade området etapp-utbyggas från väst till öst. Förutsättningarna för den östra deletappens utbyggnad, med hänsyn till Stenas verksamhet, ska utredas under detaljplaneskedet.

Förvaltningens bedömning

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation till Riksbyggen Ekonomisk Förening tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB, vilken hanterades genom jämförelseförfarande under hösten 2018.

Byggnadsnämnden har 2021-06-22 lämnat positivt planbesked.

Aktörerna har uppfyllt sina åtaganden enligt markreservationen genom att lämna 15 lägenheter för kommunala behov. Aktörerna har även tagit fram nya skisser på grund av villkoren med ändrade förutsättningar enligt beslutet om planbesked.

Då förutsättningarna för markreservationen är uppfyllda föreslår fastighetskontoret att markreservationen omvandlas till en markanvisning.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta

